



WITHDRAWN
BATES COLLEGE
LIBRARY
WITHDRAWN
BATES COLLEGE
LIBRARY STORAGE

The

Library

BATES COLLEGE

Isaac L. Rice

presented in
his memory
to the

Bates College Library





Digitized by the Internet Archive
in 2025

Zur
Erklärung und Abhülfe
der
heutigen Creditnoth des Grundbesitzes

von

Carl Rodbertus - Jagetzow.

I.

Die Ursachen der Noth.

Are these things then necessities? —
Then let us meet them like necessities: —
And that same word even now cries out on us.
Shaksp. King Henry IV. S. P. A. 3, Sc. 1.

Zweite Ausgabe.

40592

Jena.

Friedrich Mauke's Verlag (E. Schenk).

1876.



Handgezeichnete Karte von Deutschland

Verlegt von

Verlag von

Vorwort.

Wie mir scheint, werden in der vorliegenden Frage ländlicher und städtischer Grundbesitz und Immobiliär- und Personalcredit immer noch nicht genug unterschieden.

Indessen ist es doch ein anderer Grund, der mich veranlasst, die Zahl der Schriften über die heutige Creditnoth noch um eine zu vermehren.

Die Hypothekennoth des ländlichen Grundbesitzes, obwohl sogar deren Existenz von Einigen geleugnet wird, ist, nach meiner Ansicht, diejenige Calamität, die vor Allem Abhülfe verlangt; — sie wird sonst unausbleiblich unsern Nationalwohlstand und unser Staatswesen zumal zerrütten. Allein ich finde, dass noch nicht einmal die Ursache dieser

Calamität an's Licht gezogen, geschweige denn schon besprochen worden ist. Ja, ich finde, dass man sich fortwährend in Vorstellungen bewegt, welche verhindern, auch nur bis zur Erkenntniss dieser Ursache durchzudringen. Man stellt sich nämlich die Sache so vor, als ob es ursprünglich das Nationalcapital sei, das dem Grundbesitz das Hypothekencapital liehe. Diese Vorstellung ist aber grundfalsch. Vielmehr ist es der Grundbesitz selbst, der ursprünglich das, was den Kern des Hypothekencapitals bildet, abgiebt. Zu diesem Abgeben überhaupt wird er durch die „Freiheit des Grundeigenthums“ und die in diesem Princip liegenden Rechtsconsequenzen gezwungen; dazu, dass er dies in der Form eines Hypothekencapitals muss, durch mehrhundertjährige Lebensgewohnheiten, die eine Gesetzgebung, welche sich in diesem Punkt offenbar nicht ihres Thuns bewusst gewesen, in sich aufgenommen hat. Diese letztere Procedur steht aber in diametralem Widerspruch mit der Natur des Grund-

besitzes. Daher rächt sich denn auch dieser Widerspruch, so oft nach einer Periode des Fallens des Zinsfusses wieder eine Periode des Steigens eintritt; — und rächt sich nicht bloß dadurch, daß dann der Grundbesitzer mehr Zinsen zu bezahlen hat, sondern weit mehr dadurch, daß die ganze Werthunterlage, nach welcher die bisherigen Erbtheilungen und Verkäufe erfolgt und die Verschuldungen eingetragen waren, alterirt und zwar — bei der bezeichneten Fluctuation des Zinsfusses — geschmälert wird. Damit erhalten aber plötzlich Grundbesitzer und Grundgläubiger ganz andere Antheile im Gut als beiden Theilen ursprünglich zukamen und auch zugetheilt wurden, und namentlich sind es die Grundbesitzer, denen die ihrigen verkürzt oder ganz entzogen werden.

Dies ist nach meiner Ueberzeugung die einzige Ursache der heutigen Hypothekennoth des ländlichen Grundbesitzes; ist diejenige, die ich vor Allem in dieser Schrift klar zu machen gesucht habe.

Dabei war ich mir der mancherlei Wiederholungen,
die man finden wird, vollständig bewusst, — aber
es ist so schwer, eingewurzelte Vorstellungen zu zer-
streuen, selbst wenn sie noch so falsch sind.

Geschrieben Berlin, den 28. Februar 1868.

Rodbertus-Jagetzow.

Die Ursachen der Noth.

Seit länger als einem Jahrzehnt, wie allgemein anerkannt ist, befindet sich in ganz Deutschland der ländliche wie der städtische Grundbesitz in einer sehr gedrückten Lage¹⁾.

¹⁾ Im Süden unsers deutschen Vaterlandes noch mehr als bei uns. Die Augsb. Allg. Zeit. No. 291, 1867, bringt einen Artikel „Die Crisis des Grundbesitzes in Bayern,“ an dessen Wahrheit man zweifeln würde, wenn er nicht in dem ersten bayerischen Journal selbst einen Platz gefunden hätte. Danach hat die Münchener Hypotheken- und Wechselbank in den letzten zwei Jahren „126 meist ländliche Anwesen um den Betrag ihres Hypothekendarlehns, das nie über die Hälfte der von der Bankadministration selbst bethätigten Schätzung bewilligt wird, bei Zwangsverkäufen einlösen müssen. Ein Grundstück, das im März 1864 noch auf 56856 fl. geschätzt war, wurde von der Bank im Herbst 1867 zu 20000 fl. mit 5000 fl. Anzahlung ausgebaut; ein anderes, 1865 zu 40000 fl. geschätzt, 1867 zu 18000 fl. mit 4000 fl. Anzahlung. Bauernhöfe werden, vollständig devastirt und aller Mobiliarwerthe beraubt, von ihren Eigenthümern im Stich gelassen, dergestalt, dass diese bei ihrem unbekannten Aufenthalt, durch Edictalcitation von dem eingeleiteten Gantverfahren unterrichtet werden. — Diese Erscheinung erinnert bereits an die Colonenflucht in den letzten Jahrhunderten des römischen Kaiserreichs. — Nicht selten müssen schon Zwangsveräußerungen von Immobilien für Rückstände von Steuern eingeleitet werden. — Näheres dürfte die Schrift: „Die Entwerthung der landwirthschaftlichen Güter in den altbayerischen Provinzen, München 1867“ enthalten, die ich nicht habe erlangen können.

Dieser Druck tritt als Creditnoth auf, die aus einem Capitalmangel zu entspringen scheint, und zwar sowohl beim Immobiliarcapital (Hypothekencapital) als beim Personalcredit (Betriebscapital, Wechselcapital).

Das Bestreben, dieser Noth abzuhelpfen, ist nicht minder allgemein geworden. Dies bezeugen sowohl die betreffenden Kammerverhandlungen²⁾, als auch die von den Regierungen im Lauf der letzten Jahre privilegirten Creditvereine und Actiengesellschaften zur Beschaffung solchen Credits³⁾.

²⁾ Für Bayern die Verhandlungen der K. der Abg. 1867 p. 387.

³⁾ Man unterscheidet zweierlei Kategorien dieser Creditinstitute, solche, die auf Gegenseitigkeit gegründet sind, wie die landwirthschaftlichen Creditvereine, und solche, die vom „speculativen Capital“ gegründet werden und die natürlich ausser der Hülfe, die sie dem Grundbesitz gewähren, noch dem helfenden Capital selbst Dividenden gewähren sollen. Seit Mitte der fünfziger Jahre, von wo ab ungefähr die Creditnoth der Grundbesitzer datirt, haben sich in Deutschland beiderlei Institute ausserordentlich vermehrt, besonders aber die durch das speculative Capital gegründeten.

Wenn ich richtig zähle, sind seitdem neu entstanden: In Preussen vier neue landschaftliche Creditinstitute, nämlich 1) der Neue landseh. Credv. in Posen; 2) Neue westpreussische Landschaft; 3) Landschftl. Cred.-Verbd. der Provinz Sachsen; 4) Creditinstitut für die Ober- und Nieder-Lausitz. — In ganz Deutschland, mit Einschluss der eisleithanischen österreichischen Provinzen, achtzehn Dividenden-Hypotheken-Creditinstitute: nämlich 1) Schlesischer Bank-Ver. in Breslau; 2) Sächsische Hypothekenbank in Leipzig; 3) Böhmsche Hypothekenbank in Prag; 4) Hypotheken-Creditverein in Leubus (dürfte hier zu subsumiren sein); 5) Pfälzische Hypothekenbank; 6) die österreichische Nationalbank, insofern sie seit 1855 das Recht hat, bis 200 Millionen Gulden Pfandbriefe auszugeben; 7) K. K. allgem. Oesterr. Boden-Creditanstalt, die das Recht hat, bis zum dreissigfachen Betrage ihres Grundcapitals von 24 Millionen Gulden Anleihen auf Hypotheken und an Gemeindecorporationen zu geben; 8) Posener

Allein so einfach das bezeichnete Leiden in seiner äusseren Erscheinung, als Creditnoth und Capitalmangel, aufzutreten scheint, — schon daraus, dass trotz allen jenen neuen Creditinstituten die Noth noch immer gewachsen ist, dürfte hervorgehen, dass es complicirter Natur ist und

Real-Creditbank; 9) Frankfurter Hypothekenbank; 10) Bayerische Hypotheken- und Wechselbank, insofern sich seit 1864 ein bedeutendes Pfandbriefsystem mit ihr verbindet; 11) Deutsche Hypothekenbank in Meiningen; 12) Leipziger Hypothekenbank; 13) Preussische Bodencreditanstalt; 14) Henkelsche Hypothekencredit- und Bankanstalt; 15) Hansemannsche Hypotheken-Actiengesellschaft; 16) Preussische Hypotheken-Actienbank; 17) Preuss. Hypoth.-Versich.-Actiengesellsch.; 18) Pommersehe Hypoth.-Actienbank. Im Entstehen begriffen sind: Norddeutsche Grund-Creditbank; Preussische Boden-Credit-Actien-Bank; Norddeutsche landwirthschaftliche Central-Actien-Bank, welche letztere indessen den Grundbesitzern nur Personalcredit gewähren will. Die Gründer haben die richtige Ansicht, dass die Betriebsmittel des Landbaus nur durch den persönlichen Credit aufgebracht werden sollten, wenn sie auch darin irren, dass im Realcredit des Grundbesitzes nicht weiter geholfen zu werden brauchte. — Ausserdem bestehen bekanntlich in den älteren Provinzen Preussens noch die früheren alten Landschaften; eben dergleichen ältere landschaftliche Creditanstalten, resp. Hypothekenbanken in den neuen Provinzen Hannover, Kurhessen und Nassau; ferner in Mecklenburg und Württemberg. Den landschaftlichen Instituten der älteren Landestheile sind seit 1855 ebenfalls noch bedeutend erweiterte Pfandbriefs-Emissionen, theils in Folge veränderter Taxprincipien, theils durch Herausrückung der Beleihungsgrenze, gestattet worden. — Bemüht hat man sich also, wie man Angesichts dieser Zahl von Hülfsinstituten beiderlei Art eingestehen muss, sowohl von Seiten des Staats wie der Privatspeculation schon hinreichend, um dem Uebel abzuhelpen. Aber wenn dies dennoch nicht gelungen, wenn vielmehr die Noth immer noch drohendere Dimensionen angenommen, sollte man dann nicht schon von vorn herein auf den Gedanken kommen dürfen, dass die Errichtung noch mehrerer blos ähnlicher Institute beiderlei Art auch nicht weiter helfen werde, sondern dass das Uebel wo anders seinen Sitz haben müsse, als wohin die Hülfe solcher Institute reicht?

tieferen Gründe hat. Eine gründliche Diagnose desselben ist daher eine unumgängliche Vorbedingung aller wirksamen Abhülfsbestrebungen.

Dazu sind vorweg die schon bezeichneten Unterscheidungen mehr herauszukehren.

Erstens: Die zwischen ländlichem und städtischem Grundbesitz.

Unter ländlichem Grundbesitz sind hier Liegenschaften zu verstehen, mit denen eine landwirthschaftliche Production untrennbar verbunden gedacht wird, — also landwirthschaftliche Grundstücke. Diese sind, was vor Allem bemerkenswerth ist, nicht willkürlich vermehrbar; sie sind auch an sich selbst kein Product, sondern die landwirthschaftliche Arbeit schöpft erst aus ihnen die Producte; sie erhalten, volkwirthschaftlich, daher auch ihren Werth erst mittelbar aus der auf ihnen betriebenen Production. —

Unter städtischem Grundbesitz sind hier Gebäude zu verstehen, insofern dieselben nur einer einem Miethswerth entsprechenden Benutzung unterliegen, abgesehen von jeder darin betriebenen industriellen Production. Solche Grundstücke sind selbst schon Product, sind deshalb auch willkürlich vermehrbar, und erhalten ihren Werth nicht vermittelt einer darin betriebenen Production, sondern unmittelbar aus der bezeichneten Nutzung.

Zweitens: Die Unterscheidung zwischen Real- oder Immobilial- und Personal-Credit, entsprechend dem Unterschied von Immobilial- und von Personal- oder Wechselschulden, resp. von Buchungs- (Grundschulden

oder Hypotheken-) Capital und Handels- oder Wechsel-Capital.

Die erstere Art des Credits hat es mit denjenigen Obligationen zu thun, die der Grundbesitz, ländlicher oder städtischer, **als solcher**, auf sich nimmt. Dieselben werden, der Absicht der Contrahenten nach, stets auf eine längere Zeit abgeschlossen und sind vorzugsweise auf Verzinsung aus der Rente des Grundbesitzes, aber nicht auf baldige Rückerstattung als Capitalssumme angewiesen. Die Natur ihres Substrats erlaubt letzteres auch nicht, denn ein Grundstück, als solches, wirft nur Rente ab, setzt sich aber unter seiner Bewirthschaftung nicht fortwährend um und reproducirt sich also auch nicht immerfort seinem ganzen Werthe nach. Diese Obligationen repräsentiren daher im Wesentlichen nur ideelle Antheile am **nationalen Grundbesitz**.

Die zweite Art des Credits begreift diejenigen Obligationen, die auf einen productiven Betrieb selbst basirt sind. Diese werden gerade ihrer Absicht nach auf kurze Frist geschlossen und verlangen daher auch ausser ihrer Verzinsung eine rasche Wiedererstattung aus den betreffenden productiven Mitteln. Hier erlaubt dies auch die Natur des Substrats, denn ein productiver Betrieb, landwirthschaftlicher oder industrieller, wirft nicht blos Gewinn und Zins ab, sondern setzt auch seinen Capitalstock in mehr oder weniger kurzen Fristen immer seinem ganzen Werthe nach um. Die Obligationen **dieser Art** repräsentiren daher Antheile am **wirklichen Nationalcapital**.

Es sind also nicht bloß ländlicher und städtischer Grundbesitz, und Immobiliar- und Personalcredit ihrer Natur nach zu unterscheiden, sondern, was besonders festzuhalten ist, beim ländlichen Grundbesitz, weil mit ihm ein landwirthschaftlicher Betrieb untrennbar verbunden gedacht wird, kommen auch beide Arten des Credits, Immobiliar- wie Personal-Credit, beim städtischen Grundbesitz hingegen, weil er ohne jeden productiven Betrieb gedacht wird, nur der Immobiliar-Credit in Betracht.

Schon hiernach würde es sich empfehlen, eine Untersuchung über die allgemeine Creditnoth des Grundbesitzes nach den angedeuteten Unterscheidungen einzutheilen. Es kommt aber noch hinzu, daß mehrere und verschiedenartige Ursachen, sowohl bei jeder Art von Grundbesitz wie jeder Art von Credit, zu jener Noth zusammenwirken, und daß daher auch die Mittel zu ihrer Abhülfe werden verschieden sein müssen. Um so mehr ist es also geboten, die Untersuchung dieser äußerlich Einen und gleichen Erscheinung nicht bloß nach ihren Ursachen und ihren Heilmitteln, sondern auch die Erörterung der einen wie der andern

nach ländlichem und städtischem Grundbesitz,
und beim ländlichen Grundbesitz wieder
nach Immobiliar- oder Grund-Schulden
und Personal- oder Wechsel-Credit
gesondert zu führen.

Dies soll in Bezug auf die Ursachen der Noth in diesem ersten Theile meiner Untersuchung geschehen.

I. Der ländliche Grundbesitz.

1. Der Immobilien-Credit.

Auch hier muss man sich, ehe man näher auf die Ursachen eingeht, welche beim ländlichen Grundbesitz die gegenwärtige Immobilien - Creditnoth erzeugen, einige allgemeine, ihn betreffende Verhältnisse vergegenwärtigen.

Zuerst das natürliche Werthverhältniss des ländlichen Grundbesitzes.

Landwirthschaftlicher Grundbesitz ist, volkswirtschaftlich, kein Capital. — Capital ist selbst schon Product, hat daher auch schon an sich, ohne Rücksicht auf seinen Ertrag, einen Werth, setzt sich auch, wo es nicht als fixes Capital zu sehr die Natur eines Immobils angenommen, unter der Production fortwährend diesem ganzen Werthe nach um und wirft nach diesem seinen eigenen Werthbetrage unter seinem productiven Betriebe, in Gewinn und Zins, seinen Ertrag ab. — Landwirthschaftlicher Grundbesitz hingegen ist selbst noch kein Product, hat daher auch an sich, ohne Rücksicht auf seinen Ertrag, noch keinen Werth, setzt sich auch unter der Production gar nicht nach einem solchem Werthe um, erhält vielmehr erst einen Werth aus seinen Producten, und sein Ertrag kann sich daher auch gar nicht nach seinem Werthbetrage, sondern umgekehrt, sein Werthbetrag muss sich

nach seinem Ertrage richten ⁴⁾). — Der Reinertrag ist daher nicht sowohl die einzige natürliche Basis des Werths des Grundbesitzes, als dass er diesen Werth selbst repräsentirt. Der Grundbesitz hat an sich nur Ertragswerth, aber keinen Capitalwerth. Dieser Ertragswerth des Grundbesitzes ist auch allein derjenige, der sowohl mit den Interessen des Grundbesitzes — die Reihenfolge der einzelnen Besitzer als eine moralische Person aufgefasst — als auch mit denen der Nation zumal vollständig harmonirt. — Denn der Ertrags-

⁴⁾ Eine neuere Schule behauptet zwar, der Werth eines ländlichen Grundstückes sei gleich dem darin fixirten Capital. Allein inmitten einer civilisirten Gesellschaft würde doch ein völlig uncultivirtes Stück Land einen bedeutenden Werth haben, den der Käufer sich nach dem Reinertrage berechnen würde, welchen er nach Abzuge aller Auslagen für fixes und umlaufendes Capital, einschliesslich des Gewinns, erzielen zu können glaubte. Gegen diesen Einwand pflegt zwar die Schule zu repliciren, dies sei eben die Wirkung des jenes uncultivirte Stück Land umringenden Capitals, der vorgeschrittenen Productions- und Verkehrsmittel aller Art, wie der Absatzgelegenheiten in der schon civilisirten Gesellschaft. Aber sie sieht nicht, dass sie mit dieser Replik ihre eigene Behauptung umstösst. Denn dann ist eben nicht der Werth des Grundstückes dem **an ihm fixirten** Capitale gleich. Dass aber sein Werth überhaupt nur aus der gesammten nationalen Arbeit, der früheren wie der gegenwärtigen, resultirt, ist nicht zu bestreiten; vorliegend ist nur die Frage, aus welchen Ursachen und nach welchem Maasse er dem Grundbesitz wie dem Capital aus dieser gesammten früheren wie gegenwärtigen nationalen Arbeit zufällt. Und da ist nicht zu zweifeln, dass das Capital einen originalen Werth hat, nach dem sich sein Ertrag richtet, der Grundbesitz aber nur einen secundären, der sich umgekehrt nach seinem Ertrage richtet. Landwirthe würden auch niemals auf den Gedanken gekommen sein, dass der Werth eines Grundstückes in seinen Urbarmachungs- und Anbaukosten aufginge.

werth wird eben unmittelbar durch den Reinertrag bestimmt. — Der Reinertrag setzt sich, unter sonst gleichen Umständen, aus dem Productwerth und der Productmasse zusammen. — Der Productwerth — wenigstens in seiner einen Wurzel, der Brauchbarkeit — wie die Productmasse, sind aber grossentheils das Resultat des landwirthschaftlichen Verdienstes des Besitzers. Andererseits ist auch allein der Reinertrag der Fond, aus dem der Grundbesitz seine laufenden Verpflichtungen zu decken im Stande ist, und der unter sonst gleichen Verhältnissen über das demselben verbleibende Einkommen entscheidet. — Auch die Interessen der Nation stehen mit dem Ertragswerth vollkommen in Einklang. Denn gerade auch ihr kommt es allein auf diejenigen Factoren desselben an, die das Resultat des Verdienstes des Besitzers sind, die zugleich über den Reinertrag des Grundstücks und damit über die materielle Lage des Grundbesitzes entscheiden, nämlich auf den Productwerth und die Productmasse.

Sachgemäss sollten daher auch Reinertrag und Ertragswerth den einzigen Ausdruck, das einzige Maass und die einzige Scala des Werths von landwirthschaftlichem Grundbesitz abgeben. Es sollte kein anderer Werth des Grundbesitzes zu practischer Geltung kommen dürfen, als Ertragswerth. Ein Gut, dessen Reinertrag von 4000 auf 8000 gestiegen, oder von 8000 auf 4000 gefallen wäre, sollte in seinem Werthe auch stets und allein nach diesem Verhältniss höher oder niedriger geschätzt werden. Natürlicher Weise sollten daher auch alle den

Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäfte nur nach Ertragswerth geordnet werden. Veräusserungen, Vererbungen, Verschuldungen, sollten, natürlicher Weise, nur nach dessen Maassgabe erfolgen. Es könnte, natürlicher Weise, immer nur ewige Rente sein, die verkauft, die getheilt und die belastet würde.

Demnächst hat man die **wirklich bestehenden Verkehrsformen** des Grundbesitzes in's Auge zu fassen.

Obwohl Grundbesitz seiner Natur nach nicht Capital ist, an sich auch niemals dazu werden kann, haben, unter Zulassung des Staats, mehrhundertjährige Lebens- und Rechtsgewohnheiten ihm dennoch solche Capitalqualität aufzwingen wollen, indem sie ihn im Verkehr wie Capital behandeln. Es hat sich das Verfahren eingebürgert, den Reinertrag nach dem laufenden Zinsfuss zu capitalisiren und die so gefundene Summe als den Capitalwerth des Grundstückes anzusehen. Dass ihm damit nur fälschlich ein Capitalwerth beigelegt wird, ohne dass er doch an sich selbst dadurch zu Capital wird oder werden könnte, leuchtet ein. Es liegt daher auch in diesem Capitalisationsverfahren nur ein Manöver, das einer Fiction Vorschub leistet, und der dem Grundbesitz dadurch beigelegte Capitalwerth ist nur ein **scheinbarer, nomineller**.

Dieser Capitalwerth des Grundbesitzes deckt auch nicht einmal mit Nothwendigkeit den Ertragswerth. Weil er durch den laufenden Zinsfuss normirt wird, dieser aber fluctuirt, so kann der Capitalwerth des Grundbesitzes steigen, wenn der Ertragswerth fällt, und fallen, wenn

dieser steigt. Deshalb steht auch der Capitalwerth des Grundbesitzes weder mit den Interessen des Grundbesitzes — diesen wieder als die ununterbrochene Reihe seiner Besitznachfolger aufgefasst — noch mit denen der Nation nothwendig in Einklang. Denn der Grundbesitz, als solcher, und die Nation waren nur bei der Steigerung derjenigen beiden auf der wirthschaftlichen Thätigkeit des Besitzers beruhenden Factoren des Reinertrags resp. Ertragswerths interessirt, die in dem Productwerth und in der Productmasse bestehen, — wenn aber der Capitalwerth des Grundbesitzes steigen kann, ohne dass diese Factoren, und mit ihnen der Ertragswerth mit steigt, so widersprechen eben unter Umständen die Bewegungen des Capitalwerths den Interessen des Grundbesitzes und der Nation. Deshalb hat auch an dem Capitalwerth des Grundbesitzes, so wenig wie die Nation, so wenig derjenige Besitzer ein Interesse, der seinen Besitz conserviren will und sich deshalb gleichsam mit ihm identificirt, sondern nur derjenige, der sich von seinem Besitz ablösen, der aus ihm scheiden will und sich ihm deshalb als Fremder, als „Capitalist“ gegenüber stellt. Dieser Werth ist demnach nur der Werth des Verkäufers und der Miterben, die sich aus dem Grundbesitz herausziehen wollen. — Das individualistische Privatinteresse colli dirt also auf diesem Punkte in einem sogenannten freien Verkehr wieder einmal scharf sowohl mit dem Interesse der ganzen landwirthschaftlichen Berufsklasse wie der Nation.

Dennoch werden nach Maassgabe dieses nur scheinbaren Werthes alle den Grundbesitz betreffenden Rechts-

geschäfte heute abgeschlossen. Der Grundbesitz wird nach solchem Capitalwerth veräussert, vererbt und verschuldet.

Für die Verschuldung hat sich dann noch weiter die Form des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals eingelebt. Dadurch wird der Rente des Guts der Charakter eines nach dem betreffenden Capitalbetrage sich richtenden Zinses aufgedrückt und der durch jenes Capitalisationsmanöver zu einem nominellen Capitalwerthbetrage umgeformte Ertragswerthbetrag soll seiner Zeit als wirkliches Capital dem Gläubiger ausgehändigt werden.

Ausserdem wird diese Rechts- und Verkehrsform in der Regel noch durch merkwürdig schwerfällige und kostspielige richterliche Procedures umgeben, die sämmtlich die Wirkung haben, den Umsatz der Obligation zu erschweren.

Endlich pflegt noch beim Hypothekencapital der Höhe des Zinses eine nicht zu überschreitende Grenze vorgeschrieben zu sein.

Nach der gewöhnlichen Auffassung fallen sogar diese mit der ohnehin schon sachwidrigen Behandlung des Grundbesitzes noch künstlich verbundenen Umstände für den vorliegenden Gegenstand vor Allem schwer in's Gewicht! Es ist auch nicht zu bestreiten, dass wenn dabei noch die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung solchen Verlauf genommen hat, dass Production und Verkehr extensiv und intensiv gestiegen und das Leihcapital in Folge der gleichfalls extensiv und intensiv gesteigerten Verkehrsvehikel mit Leichtigkeit sich in der ganzen Welt zu allen solchen vermehrten und

verschiedenartigen Anlageplätzen wenden kann, dass alsdann, der obenbezeichneten vorgeschrittenen Entwicklung gegenüber, jene zurückgebliebenen schwerfälligen Formen der Grundverschuldung doppelt empfunden werden müssen. Dem **Leihcapital** ist dann sein Markt in der ganzen Welt eröffnet und der **Hypothek** der ihrige auf den kleinsten Umkreis beschränkt. Dennoch wird eine nähere Untersuchung zeigen, dass diese hinderlichen Verschuldungsformen des Grundbesitzes zu jener fundamentalen Fiction, Ertragswerth für Capitalwerth zu nehmen, sich nur wie schädliche Accessorien zur weit schädlicheren Hauptsache verhalten.

Jedenfalls ist aber heute, unter Zulassung des Staats, in Folge verkehrter Lebens- und Rechtsgewohnheiten, zu einer Zeit, in der man in allen andern Dingen deren wirthschaftlicher Natur möglichst auf den Grund zu gehen sucht, der Immobiliarcredit des ländlichen Grundbesitzes in die naturwidrigste Form gezwängt, und ist, während man in allen andern Beziehungen dem Verkehr die grössten Erleichterungen zu verschaffen sich bestrebt und namentlich dem Capital eine seiner Natur gemässe immer grössere Freiheit der Anlage anzubahnen sucht, der in diese naturwidrige Form gezwängte Immobiliarcredit durch beengende Vorschriften der verschiedensten Art in seinen Bewegungen gehindert. So wird, während der Grundbesitz, seiner Natur zuwider, durchaus Capital sein soll, ihm doch wieder verboten, der Natur des Capitals in Beweglichkeit und Gewinnantheilnahme zu folgen.

Drittens hat man die verschiedenen **Verschuldungsursachen des Grundbesitzes** zu prüfen.

Offenbar besteht zwischen der volkswirthschaftlichen Natur des Grundbesitzes und den ihm im Verkehr aufgedrungenen Rechtsformen ein Widerspruch, von dem man meinen sollte, dass er kaum schreiender sein könnte. Allein es kommt ein andrer hinzu, der noch schreiender ist, obwohl er bisher am wenigsten Beachtung gefunden hat.

Wenn der Grundbesitz gar keines Immobiliarcredits bedürfte, etwa weil er unverschuldbar und unveräusserlich wäre, so würde natürlich seine Schätzung und Behandlung nach Capitalwerth gleichgültig sein, denn sie könnte niemals practische Nachtheile mit sich führen. Oder, wenn es die Absicht gewesen wäre, dem ländlichen Grundbesitz die Immobiliarschuldenaufnahme zu erschweren, ohne doch das Princip seiner Verschuldbarkeit aufzugeben, so hätte man in der That keine Formen finden können, die hinderlicher für diese Aufnahme gewesen wären. Allein der Grundbesitz ist bei uns durch die in dem Princip der „Freiheit des Grundeigenthums“ liegenden Rechtsconsequenzen zu hoher und, unter Voraussetzung immer blühenderer Cultur, sogar zu immer höherer Immobiliarverschuldung **gezwungen**.

Um sich davon zu überzeugen, muss man sich die heute obwaltenden verschiedenen Gründe seiner Verschuldung, wie die verhältnissmässige Bedeutung dieser Gründe klar machen, wobei natürlich auf die ursprüngliche *causa debendi* zurückzugehen ist.

Man wird so ziemlich alle Verschuldungen des Grundbesitzes unter vier Kategorien bringen können:

1. Unwirthschaftlichkeit;
2. Unglücksfälle;
3. Meliorationen;
4. Besitzveränderungen (Veräusserungen oder Erbtheilungen).

Unter diesen ist, erfahrungsmässig, Unwirthschaftlichkeit kaum ein nennenswerther Verschuldungsgrund. Hinreichendes wirthschaftliches Selbstinteresse ist ja auch der Ausgangspunkt und die unumgängliche Voraussetzung unseres ganzen heutigen socialen Systems.

Mehr in's Gewicht fallen Unglücksfälle und Meliorationen. Aber auch sie tragen zur Immobilienverschuldung bei Weitem nicht in dem Maasse bei, wie man sich gewöhnlich vorstellt. In „guten Jahren“ werden beide durch die Ueberschüsse gedeckt; in „schlechten“ weit mehr durch den Personal- als den Real-Credit. Nur, wo der erstere, sei es aus Gründen die beim Capital oder beim Grundbesitz bestehen, darniederliegt, tragen Unglücksfälle und Meliorationen zur Immobilienverschuldung bei. Aber auch dann ist auf ihre Rechnung keine ansehnliche Summe zu setzen. An sich würden auch Unglücksfälle und Meliorationen gar keinen Grund zur Immobilienverschuldung abzugeben brauchen. Diese Behauptung mag auffallen, indessen die englische Landwirtschaft ist ein lebendiger Beweis dafür. Ihr Flor ist bekannt, ebenso dass sie weniger in den Händen

der Eigenthümer selbst als von Pächtern ist. Pächter können aber keine Immobiliarschulden aufnehmen; dennoch unternehmen sie in England Meliorationen, die das Capital erst nach einer Reihe von Jahren zurückgewähren, und nur Anstalten, die dem Personalcredit dienen, wie das Landbankensystem, kommen ihnen dabei zu Hülfe. Offenbar ein überzeugender Beweis, dass Verbesserung des Grundbesitzes und dadurch hervorgebrachte dauernde Erhöhung seiner Cultur nicht nothwendig einen Grund zu grosser Immobiliarverschuldung abgeben. Bei uns freilich, wo solche dem Personalcredit dienenden Anstalten dem Landbau fehlen und zugleich die Landwirthschaft hauptsächlich von den Besitzern selbst betrieben wird, wo also auch das Recht zur Immobiliarverschuldung bei den ausübenden Landwirthen selbst steht, werden Unglücksfälle und Meliorationen öfter einen Grund zu derselben abgeben, der aber, wie gesagt, nicht überschätzt werden darf⁵⁾.

⁵⁾ Ich kenne allerdings Grundbesitzer, die bei der heutigen Creditnoth, in Ermangelung von Personalcreditanstalten, Pfandbriefe aufgenommen haben, um vorkommenden Falls ihr eigener Bankier sein zu können. Aber sie werden den grössten Theil doch in ihrem Pult liegen lassen. Einen Percentsatz dieser heutigen Verschuldungssumme auch nur annähernd zu bestimmen, ist kaum möglich. Einen Fingerzeig giebt die folgende Notiz. Die Neue westpreussische Landschaft für bäuerliche Besitzungen gab in den Jahren von 1860 bis 1865 auf 211 Besitzungen 1,422,910 Thaler Pfandbriefe aus. Davon dienten zur Conversion gewöhnlicher Hypothekenschulden 1,303,050 Thaler, so dass die Zunahme der Immobiliarverschuldung nur 119,860 Thaler betrug. In einem mir zur Einsicht überlassenen Bericht der Westpr. Gener.-Dir. vom 30. December 1867 heisst es dazu: „Der Grund dieser Vermehrung liegt wohl lediglich darin, dass die bäuerlichen

Der bei weitem grösste Theil der Immobilienverschuldung resultirt vielmehr bei uns, wo eben Freiheit des Grundeigenthums besteht, aus Besitzveränderungen — Erbtheilungen und Veräusserungen — und ist also aus Erbgeldern und rückständigen Kaufgeldern aufgelaufen.

Jedermann, der in Gedanken die Verschuldungsgeschichte der Güter, die er in dieser Beziehung kennt, durchgeht, wird dies zugestehen müssen. Alle Grundstücke, die in den letzten dreissig Jahren ein paar Male den Besitzer gewechselt haben, werden lediglich deshalb bedeutend höher verschuldet sein. Ich kenne deren, bei denen dieser Zuwachs der Verschuldung bis 300, ja 400 Procent beträgt. Auch brauchen diese Besitzveränderungen nicht in Folge von Verkäufen stattgefunden zu haben, — ein paar auf einander folgende Erbtheilungen haben genau ebenso gewirkt. Dies ist nicht übertrieben. Desfallsige Ermittlungen⁶⁾ würden

Besitzungen vor der Eröffnung der neuen Landschaft besonders in den von den Verkehrswegen der Provinz entlegenen Theilen wenig Credit auf Hypotheken genossen und daher dies neue Institut sofort benutzten, um persönliche Schulden in hypothecarisch eingetragene zu verwandeln, was dem Anscheine nach — denn einen Beweis dafür beizubringen, ist nicht möglich — überall dort der Fall war, wo der bewilligte Pfandbriefscredit die eingetragenen Schulden überschritt.“ Von diesen „persönlichen Schulden“, die noch nicht zehn Procent der Gesamtverschuldung ausmachen, wird aber sicher nur wieder ein kleiner Theil zur Deckung von Unglücksfällen und Meliorationen verwandt worden sein.

⁶⁾ Dass diese nicht vorgenommen worden, beruht auf einem Versehen von mir. Die Königliche Regierung hat nämlich die Geneigtheit gehabt, mehrere solche mir zu meiner Arbeit nöthigen Ermittlungen auf

ergeben, dass die aus diesen Ursachen herrührende Verschuldungssumme noch von mir unterschätzt wird. Auch hier würden erst die Zahlen frappiren. Einstweilen führe ich das Zeugniß eines gründlichen Kenners sowohl unseres Hypothekenwesens überhaupt, als auch des Hypothekenverkehrs in meinem Wohnkreise, des Justizraths Schröder

mein Ersuchen vornehmen zu lassen, und während ich glaubte, auch auf diese angetragen zu haben, war dies nur mit der nach Zahl und Art der Besitzveränderungen in den Jahren von 1835 bis 1864 geschehen. Natürlich giebt aber diese letztere, deren Resultat in den dieser Schrift angefügten Tabellen mitgetheilt ist, auf die ich ausführlich zurückkomme, nur einen allgemeinen Anhalt für die muthmassliche Grösse jener Summe. Dass dieselbe aber sehr bedeutend sein muss, darf man aus der Zahl der Besitzveränderungen schliessen. Während jenes dreissigjährigen Zeitraums sind über nur 11,771 Rittergüter 23,654 Besitzveränderungen, darunter 7903 Erbfälle, 14,404 freiwillige und 1347 nothwendige Verkäufe hingegangen. Auch wenn in diesen 30 Jahren der Zinsfuss und damit auch der capitalisirte Grundwerth, so weit er Product des Zinsfusses ist, sich immer gleich geblieben wären, so hätten doch auch schon dann mehr als zwei Besitzveränderungen durchschnittlich auf Ein Gut bei dem Verschuldungszwange, den die Freiheit des Grundeigenthums bei uns übt, unsern Grundbesitz sehr hoch belasten müssen. Aber diese Belastung ist heute noch dadurch verhältnissmässig höher und deshalb auch drückender geworden, dass ungefähr zwei Dritttheile dieser Besitzveränderungen in die Zeit eines niedrigen Zinsfusses fielen, in der also der danach capitalisirte Grundwerth hoch war und demgemäss auch bei jeder Besitzveränderung hoch belastet wurde, während er heute in Folge des wieder gestiegenen Zinsfusses gefallen ist, aber immer noch auf dem gefallenem Betrage die ganze, zu ihrer Zeit nach dem niedrigen Zinsfuss und dem hohen Capitalwerth normirte Schuldenlast zu tragen hat. Dies — um hier vorzugreifen — ist in der That der Punkt, der vor Allem bei einer Untersuchung über die Ursachen der heutigen Immobilienarreditnoth ins Auge zu fassen ist und den ich daher auch vorzugsweise behandelt habe.

in Treptow a. d. T., an. Derselbe theilt die Verschuldungsursachen unserer Güter so ein: Unglücksfälle, schlechte Wirthschaft, namentlich übertriebener Aufwand, verunglückte Speculationen, Gutsverbesserungen, Ausstattung der Kinder und **Besitzveränderungen**. Er fügt wörtlich hinzu:

„Was die erste Rubrik Unglücksfälle betrifft, so kann ich mit Ueberzeugung versichern, „dass sie bei Verschuldung des Grundeigenthums „in unserm Kreise eine sehr geringe Rolle spielt. „Missernten haben zwar auch unsere Landleute „nöthigt, Schulden aufzunehmen; sie haben sich „dann aber, wie mir durch unzählige Fälle bekannt „ist, mit persönlichem Credit geholfen oder mit dem, „was sie in bessern Jahren erspart hatten; Schulden, „die aus diesem Grunde contrahirt waren, wurden in „besseren Jahren wieder abgezahlt. — Schlechte „Wirthschaft als Ursache zur Contrahirung von „Hypothekschulden kommt bei uns nur sehr „einzelt vor und ist nicht zu rechnen. Weit „mehr fällt übertriebener Aufwand in's Gewicht; „aber auch hier ist mir bei den Bewohnern unseres „Kreises nur ein Fall bekannt, dass Jemand sich „genöthigt gesehen, deshalb viel Hypotheken aufzu- „nehmen und sein Gut später zu verkaufen. — Ich „komme zur dritten Rubrik, verunglückte Speculationen. Sie kommen bei uns nur selten „vor. Ich weiss nur wenige Fälle, wo sie Anlass

„zur Aufnahme von Hypothekenschulden gewesen
„sind. — Viertens kommen Gutsverbesserungen
„als Ursache der Vermehrung der Hypotheken-
„schulden ebenfalls nur wenig in Betracht. Sie
„werden gewöhnlich aus den Ueberschüssen gedeckt.
„— Viel häufiger sind fünftens die Fälle, dass Aus-
„stattungen der Kinder, besonders der Söhne,
„Anlass werden, Hypothekschulden aufzunehmen.
„Die Hypothekenschulden, welche aus solcher Ur-
„sache in unserm Kreise während meiner Geschäfts-
„thätigkeit (seit 1830) entstanden sind, veranschlage
„ich auf etwa 150,000 Thaler. — Besitzverände-
„rungen sind aber die eigentliche Quelle, aus der
„die neuen Hypotheken erwachsen und gegen sie
„kommen die anderen Rubriken gar nicht in Be-
„tracht. Es sind theils Kaufgelderrückstände und
„Erbgelder, theils baare Anleihen, die in solchen
„Fällen eingetragen werden. Denn häufig sind
„die Fälle, dass der Käufer eines Guts ausser den
„Kaufgeldern, die er noch schuldig bleibt, grosse
„Capitalien für Andere eintragen lässt, die ihm, um
„die zu leistende grosse Baarzahlung zu decken,
„noch angeliehen worden sind. Es würde mir gar
„nicht schwer werden, aus dem Kopfe ein Paar
„Millionen von Hypothekschulden zusammenzurech-
„nen, die aus Anlass von Besitzveränderungen in
„unserem Kreise auf Güter eingetragen worden
„sind. Ich glaube sogar nicht, dass fünf Millionen

„zu hoch gegriffen sein würden, wenn man alle die
„in unsern Hypothekenbüchern in den letzten vier-
„zig Jahren auf Grundeigenthum unseres Kreises
„eingetragenen Capitalien zusammenrechnen würde,
„die in Folge einer Besitzveränderung neu ent-
„standen sind. Wir haben eine nicht geringe An-
„zahl Güter im Kreise, auf denen vor vierzig Jah-
„ren sehr wenig Hypothekenschulden hafteten, die
„jetzt jedes mit über 100,000 Thaler belastet sind.“

Die volle Würdigung dieser Thatsache, dass die bei weitem grössere Zunahme der Immobilienverschuldung des Grundbesitzes lediglich aus Besitzveränderungen resultirt — also aus einer Ursache, die an sich und unmittelbar mit dem landwirthschaftlichen Betriebe und der Cultur in gar keinem Zusammenhange steht — ist aber für die Erkenntniss des hier zu beurtheilenden Uebels — wohl bemerkt, es ist hier immer nur erst von Immobiliencredit, dem sogen. Hypothekencapital die Rede — von äusserster Wichtigkeit, namentlich dann, wenn man dieselbe in ihrer Verbindung mit den oben bezeichneten Verkehrsformen des Grundbesitzwerthes betrachtet.

Man beachte wohl: Der Grundbesitz ist zu seiner Immobilienverschuldung gezwungen, und ist dazu gezwungen, nicht aus wirthschaftlichen Gründen, im Interesse der Cultur, sondern aus privatrechtlichen, im Interesse eines civilen Princip! Bei Erbesauseinandersetzungen ist dieser Zwang ein directer. Das gleiche Erbrecht zwingt unmittelbar dazu, die

Antheile der Miterben selbst oder die Capitalien, die zu deren Auszahlung aufgenommen werden, eintragen zu lassen. Bei Käufen ist es ein indirecter. Entweder müsste jeder Gutskauf, bei dem der Käufer nicht den vollen Preis baar zu erlegen im Stande wäre, unterbleiben, oder es muss auch hier der rückständige Kaufpreis oder das an seine Stelle tretende Capitel eingetragen werden. — Weiter: Der Grundbesitz ist sogar, bei steigender Cultur und weil damit auch sein natürlicher Werth, der Ertragswerth, steigt, selbst wenn er auch nur nach diesem Ertragswerth verschuldet werden dürfte, zu immer neuer Verschuldung gezwungen, denn wenigstens Erbtheilungen werden sich in durchschnittlicher Folge auch immer regelmässig wiederholen! — Endlich: Der Grundbesitz, der zu seiner Immobiliarverschuldung gar nicht aus wirthschaftlichen, sondern aus rechtlichen Gründen gezwungen wird, der sogar aus diesen zu immer neuer Verschuldung gezwungen wird, — der Grundbesitz wird, weil der Staat sachwidrige, an sich schon drückende Rechts- und Verkehrsformen zugelassen hat, auch noch gezwungen, diese rechtlich erzwungenen Verschuldungen in diesen sachwidrigen, an sich schon drückenden Formen vornehmen zu lassen!

Endlich hat man sich zu den eben erörterten Grundbesitzverhältnissen auch noch die Einwirkungen des Zinsfusses klar zu machen.

Bleibe sich der Zinsfuss immer gleich, so könnte von solchen besonderen Einwirkungen desselben überhaupt nicht die Rede sein.

Ein nach einem sich gleichbleibenden Zinsfuss berechneter Capitalwerth des Grundbesitzes würde nämlich immer genau dessen Ertragswerth decken. Jener würde nur steigen können, wenn dieser stiege, und nur fallen können, wenn dieser fiel, und beides würde immer in demselben Verhältniss geschehen. Der natürliche Werth des Grundstücks wäre also zwar auf einen fremden Ausdruck gebracht, allein weil dies Medium vorausgesetztermassen ein unwandelbares, in sich constantes Maass wäre, so würden auch alle Veränderungen jenes natürlichen Werthes sich genau in dem fremden Ausdruck abspiegeln. Dieser könnte wenigstens niemals zu einem falschen Ausdruck werden. Er bliebe wenigstens immer ein genauer Werthzeiger des Grundbesitzes, wie der Thermometer ein genauer Wärmezeiger ist. Ein Gut, dessen Rente von 4000 auf 2000 gefallen oder von 4000 auf 8000 gestiegen wäre, und dessen Ertragswerth also auch um 100 Procent resp. gefallen oder gestiegen wäre, würde bei Capitalisation dieser Rente nach solchem sich gleichbleibenden Zinsfuss auch genau in seinem Capitalwerth um 100 Procent gefallen oder gestiegen sein. Ebenso würde eine bestimmte Capitalwerthsumme zu allen Zeiten dieselbe bestimmte Ertragswerthsumme, z. B. 20,000 Capitalwerthantheil am Gut, bei einem immer gleichen Zinsfuss von 4 Procent, auch immerwährend einen Ertragswerthantheil am Gut von 800 jährlicher Rente

repräsentiren. Bei einem sich immer gleich bleibenden Zinsfusse könnte also selbst der Ausdruck in diesem nominellen Werthe doch ein immer richtiges Maas des natürlichen Werths des Grundbesitzes wie eines festen Antheils an ihm abgeben und könnte also auch in so fern zur Unterlage aller den Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäfte dienen.

Keines Falls könnte, bei sich gleich bleibendem Zinsfusse, aus Gründen der Capitalisation ein solcher bloss nomineller Capitalwerthbetrag zu einem fictiven Werthbetrag werden, einem Werth, der absolut in der Luft schwebt, weil er kein reales Substrat an einem adaequaten Ertragswerth mehr unter den Füßen hat. Steigen würde natürlich in Folge des Verschuldungszwanges die Schuldenlast des Grundbesitzes auch dann immerwährend müssen. Auch dann würde der Grundbesitz gezwungen sein, diese vermehrte Schuldenlast als kündbare verzinliche Hypothekencapitalien eintragen zu lassen, und also auch um so öfter in der Lage sein, das, was nicht Capital ist und auch nie dazu werden kann, doch als Capital auszahlen zu sollen. Aber dennoch könnten diese beiden Uebelstände nicht noch aus Gründen der Capitalisation selbst einen grösseren Druck auf den Grundbesitz ausüben, als sie an sich schon mit sich führen. Abgesehen davon, dass dann dem Grundbesitz die Verzinsung der eingetragenen Capitalien nicht erhöht werden könnte, könnte es doch namentlich, weil dann der Capitalwerth immer ein richtiges Maass des Ertragswerths abgäbe, nicht vorkommen, dass der Grundbesitz auch noch gezwungen würde, fictiven Werth als wirklichen Werth für seine

Rechnung mit Erb- und Kaufgeldern zu belasten und schliesslich auch noch solchen fictiven Werth, der gar keinen Ertragswerth mehr zur Unterlage hat, als wirkliches Capital auszusahlen. So hart also auch der Verschuldungszwang und noch dazu in der Form des kündbaren Hypotheken-capital's dem Grundbesitz ankommen mag — jedem verschuldeten Capitalwerththeil im Gute entspräche doch dann auch ein adaequater Ertragswerththeil darin und um so eher wäre auch natürlich die Verzinsung der Schuldenlast zu decken und das Ersatzcapital für das gekündigte zu erhalten.

Allein der Zinsfuss bleibt sich in Wirklichkeit nicht gleich. Derselbe fluctuirt, hat andauernde Perioden des Steigens und Fallens. Dadurch gewinnt aber die Capitalisation nach dem bestehenden Zinsfusse auch ihrer Seits noch eine besondere Einwirkung auf die eben erörterten Verhältnisse, und zwar, wenn auf eine Periode des Fallens eine solche des Steigens eintritt, eine Einwirkung, die den Druck, den der Verschuldungszwang in der heutigen Verschuldungsform ohnehin schon auf den Grundbesitz übt, noch ausserordentlich erschwert, und über das blühendste Land das grösste Unheil zu bringen vermag.

Dann trifft nämlich alles das, was so eben von einem sich gleichbleibenden Zinsfusse gesagt wurde, nicht zu.

Dann bleibt der Capitalwerth kein richtiger Werthzeiger des natürlichen Werths des Grundbesitzes mehr. Denn dann steigt der Capitalwerth nicht nur, wenn der Ertragswerth steigt, sondern auch schon, wenn der

Zinsfuss fällt, ohne dass der Ertragswerth mitgestiegen zu sein brauchte. Bei einem Sinken des Zinsfusses von 5 auf 4 Procent, beträgt von einem Gut von 4000 Rente oder Ertragswerth dies einseitige Steigen des Capitalwerths 20,000. Den früheren Zinsfuss als den festen Punkt betrachtet, mit dem der Ertragswerth übereinstimmte, ist aber dieser nur aus dem Fallen des Zinsfusses entspringende Zusatzcapitalwerth gradezu ein fictiver, dem es, weil der Ertragswerth nicht mitgestiegen, an jedem realen Substrat fehlt. Man wird wahrscheinlich gegen diese Auffassung einwenden wollen, durch das Fallen des Zinsfusses geschehe es eben, dass wenn auch das reale Substrat sich gleich geblieben, dieses doch fortan den neuen Capitalwerth gleichmässig mittrüge, denn dasselbe würde durch den gefallen Zinsfuss gleichsam hinlänglich dazu verdünnt. Dieser Einwand würde allerdings richtig sein, wenn nun der neue, gesunkene Zinsfuss ein immerwährend gleicher bliebe; allein es liegt gerade die Voraussetzung vor, die auch allein mit der Wirklichkeit übereinstimmt, dass sich der Zinsfuss nicht gleich bleibt, sondern fluctuirt, dass auf eine Periode des Fallens auch eine des Steigens eintreten kann. Dann stellt sich aber jener Zusatzcapitalwerth von 20,000, der nur aus dem Fallen des Zinsfusses, ohne entsprechendes Mitsteigen des Ertragswerthes, erfolgte, in der That als ein fictiver heraus; denn das vorher gleichsam nur verdünnt sein sollende Substrat condensirt sich dann wieder, und damit ist jetzt jener aus dem Fallen des Zinsfusses hervorgegangene Zusatzcapitalwerth in der That jetzt ohne reale Unterlage. Er ist, wie

gewonnen, so auch zerronnen. Man wird also — einen bestimmten Zinsfuss und danach berechneten Capitalwerth des Grundstücks als festen Ausgangspunkt angenommen — auch unter allen Umständen den Satz aufrecht halten können, dass derjenige Werthzusatz, der nur durch ein Sinken des Zinsfusses unter jenen früheren Stand herab hervorgebracht und auch nur durch ein Zurückgehen desselben auf diesen früheren Stand wieder vernichtet ward, nichts als ein fictiver Werth war. In diesem Falle hört also der Capitalwerth beim Grundbesitze auf, ein blos nomineller zu sein, der doch wenigstens die Eigenschaft besass, einen richtigen Maassstab von dessen natürlichem Werth, dem Ertragswerth, abzugeben, weil er diesen in immer gleichem Verhältniss zu seiner Unterlage hatte, — er wird jetzt gradezu zu einer **Täuschung**, die, wie sich gleich zeigen wird, bei dem bestehenden Verschuldungszwange des Grundbesitzes, noch dazu in seinen gegenwärtigen Verschuldungsformen, von den aller verderblichsten Folgen ist.

Nun wird nämlich, erstens, der Verschuldungszwang, dem unser Grundbesitz unterliegt, auch noch durch dies blosse fictive Steigen des Capitalwerths verstärkt. — Bei dem directen Zwange, den Erbfälle in dieser Beziehung üben, leuchtet dies von vorn herein ein. Alle Erbtheilungen, die in der Periode des gefallenen Zinsfusses vorkommen, zwingen auch zur Verschuldung des aus diesem Fallen hervorgegangenen Zusatzwerthes. Der Gutsannehmer hat also jetzt auch von diesem Werth seinen Miterben pro rata abzutreten, resp. seinen Besitz in dem entsprechenden Verhältniss

mehr zu belasten. Das schuldenfreie Gut von 4000 Rente, das, einen Zinsfuss von 5 Procent als Ausgangspunkt angenommen, unter vier Erben mit 60,000 Erbgeldern belastet werden musste, muss, nachdem der Zinsfuss auf 4 Procent gefallen, mit 75,000 belastet werden, ohne dass sein Ertragswerth sich im geringsten verändert hätte. — Bei Verkäufen ist der Fall derselbe. Dasselbe Gut von 4000 Rente wird, nach dem Fallen des Zinsfusses von 5 auf 4 Procent, mit 20,000 rückständigen Kaufgeldern mehr belastet werden müssen, wenn sie der Käufer nicht mit seinem eignen Vermögen deckt. Zwar zum Verkauf selbst wird kein Grundbesitzer durch das aus dem Fallen des Zinsfusses herrührende Steigen des Capitalwerths seines Guts gezwungen, wohl aber werden viele dazu verleitet. Denn nun repräsentirt, wie gezeigt, der Capitalwerth nicht mehr nothwendig den Ertragswerth, diesen alleinigen Fonds, aus dem der Grundbesitzer seine laufenden Ausgaben deckte, der unter sonst gleichen Umständen auch über sein Einkommen entschied, der endlich allein der Werth war, der mit den Interessen des Grundbesitzes selbst und denen der Nation zumal übereinstimmte. Derselbe wird vielmehr der Werth des individualistischen Privatinteresses, der sogar mit jenen für das Wohl der Gesellschaft und des Staats allein maassgebenden Interessen collidirt. Jetzt besitzt nämlich der Grundbesitzer, beim Fallen des Zinsfusses, in seinem Grundstück nicht bloß einen Werth, welcher ihm unter der Hand wächst, ohne dass sein Verdienst diejenigen Factoren des Ertragswerths, die allein den Interessen des Grundbesitzes

und der Nation dienen, in Bewegung gesetzt hätte, — er besitzt auch noch in der Kündbarkeit der eingetragenen Capitalwerthverpflichtungen das Mittel, diejenigen Rententheile, mit denen das Grundstück unter jener Form belastet war, zum Nachtheile der Berechtigten und zu seinem eigenen Vortheil herabzusetzen. So wächst, ohne irgend welchen Fleiss oder irgend welche Thätigkeit seinerseits, auch zu keinem Nutz und Frommen weder des Grundbesitzes, als solchen, noch der Nation, dennoch gleich sehr sowohl der Capitalwerththeil als der Rententheil des derzeitigen Besitzers am Gut, — ein Erfolg, der offenbar nicht wie eine auf den Fortschritt der Cultur gesetzte Prämie wirken kann und der zugleich, erfahrungsmässig, ein so mächtiger Impuls ist, diesen unverdient, nur im heutigen allgemeinen Börsenspiel des nationalen Verkehrs gemachten Gewinn durch Veräusserung des Guts auch einmal zu realisiren, dass ihm meistens nur die Liebe zu altem Familienbesitz, und auch die nicht immer, zu widerstehen vermag. Ist aber der Grundbesitzer dieser Versuchung zur Gewinnrealisirung unterlegen, so wird natürlich auch der Verkauf nur nach dem so gestiegenen Capitalwerth abgeschlossen, und damit tritt auch hier der Zwang für den neuen Annehmer ein, das gekaufte Gut auch in jenem fictiven Zusatzwerth verschulden zu müssen. So ist es in der That, bei sinkendem Zinsfuss, das Capitalisationsmanöver für sich allein, das den schon in unserm Recht liegenden Verschuldungszwang des Grundbesitzes verschärft und so auch noch seinerseits zu vermehrter Verschuldung beiträgt.

Nun steigt aber der Zinsfuss wieder auf seinen früheren Stand von 5 Procent, und damit erweist sich auch der durch sein Fallen hervorgebrachte Zusatzcapitalwerth sofort als ein fictiver. Dagegen bleiben die geschehenen Eintragungen, zu denen einstweilen die derzeitigen Besitzer auch auf diesen fictiven Werth durch Erbanfälle und Ankäufe gezwungen wurden, in ihrer vollen rechtlichen Realität bestehen und belasten nun natürlich den um so viel verminderten, zum Niveau des Ertragswerths wieder herabgesunkenen Capitalwerth um desto mehr. Sofort zeigt sich jetzt auch, zweitens, ein Missverhältniss zwischen dem belasteten Theil des Gutswerths und der ursprünglichen natürlichen Verschuldungspflicht des Gutsannehmers gegen seine Miterben und seinen Verkäufer, die nur auf Renteneintragungen ging, ein Missverhältniss, das hier schon deshalb zu beachten ist, weil es zeigt, wie wenig Unkündbarkeit der Eintragungen den Grundbesitz gegen die Folgen der Capitalisation zu schützen und das Rentenprincip zu ersetzen vermag. Angenommen also selbst, die Gläubiger dürften nicht die Verzinsung der eingetragenen Capitalien erhöhen, so würde doch jenes Gut von 4000 Rente, das, weil es bei dem gefallenem Zinsfuss, einen Capitalwerth von 100,000 repräsentirte, in dem Erbfall bis 75,000, in dem Kauffall bis 100,000 belastet wurde, das aber, nach der Steigerung des Zinsfusses auf fünf Procent, wieder durch den Capitalwerth von 80,000 zurückgesunken war, auch jetzt noch immer aus dem Erbfall her mit 75,000, aus dem Kauffall mit 100,000 belastet, obwohl jetzt nach

gestiegenem Zinsfuss die in dem einem Fall abzugebende Rente von 3000 nur noch 60,000, in dem andern die von 4000 nur noch 80,000 Capitalwerth repräsentirt. Wenn also auch die Gläubiger nicht kündigen, und nicht den Zinsfuss erhöhen dürften — der **Realcredit** des Besitzers wäre dennoch vernichtet. Denn, obwohl er in dem Erbfall noch 1000 eigene Rente in dem Gute besässe, so lassen doch die aus der Zeit des gesunkenen Zinsfusses her für 3000 Rente eingetragenen 75,000 Capital ihm zur Zeit des gestiegenen Zinsfusses und wieder auf 80,000 gefallenem Gutswerths nur noch 5000 daran übrig. Aehnlich in dem Kauffall. Hätte selbst der Annehmer durch Fleiss und Thätigkeit einstweilen die Rente von 4000 auf 5000 erhöht und besässe also auch er jetzt einen Rentenanteil von 1000 im Gut, — die zur Zeit des gesunkenen Zinsfusses für abzugebende 4000 Rente eingetragenen 100,000 absorbiren, bei wieder auf 5 Procent gestiegenem Zinsfuss, ungeachtet des um 1000 Rente erhöhten Ertragswerth des Guts dennoch dessen ganzen jetzigen Capitalswerth. Die Lösung des Räthsels ist nicht schwer: Fictiver Werth ward seiner Zeit als realer Werth behandelt und belastet, die hohen Eintragungen aber aus der Zeit des gesunkenen Zinsfusses und gestiegenen Capitalwerths bleiben leider reell und ziehen sich in der Zeit des wieder gestiegenen Zinsfusses und gefallenem Capitalwerths nicht von selbst wieder diesen veränderten Wirkungen des Zinsfusses entsprechend zusammen.

Man darf hier nicht einwenden wollen, dass ja der Grundbesitzer, als er eine jährliche Zinsverpflichtung von 1000 zu einem unkündbaren Capitalbetrage von

25,000 eintragen liess, zu seiner Zeit auch 25,000 bekommen habe und deshalb auch nicht verlangen könne, dass, nachdem der Zinsfuss wieder auf 5 Procent gestiegen und die Rente von 1000 allerdings nur noch einen Locus von 20,000 repräsentire, ihm 5000 vom Capitalwerth des Grundbesitzes wieder freigelassen würden. Bei diesem Einwande verdunkelt schon die Gewohnheit der Fiction das wahre Sachverhältniss. Der Grundbesitzer hat eben **ursprünglich nicht 25,000 bekommen**, sondern hat sie vielmehr in Folge des Capitalisationsprincips fortgeben müssen. In Wirklichkeit hatte er ursprünglich nur Rententheile fortzugeben, und wenn er dazu auch aus Gründen unsers Rechts verpflichtet war, so verwandelten sich doch lediglich mittelst des Capitalisationsmanövers diese abzugebenden Rententheile in Capitalwerthe, die er aber eben ursprünglich, wenigstens bei Erbgeldern und rückständigen Kaufgeldern, welche, wie wir gesehen haben, den bei weitem grössten Theil der Verschuldung des Grundbesitzes ausmachen, **niemals bekommen** hat. Man erkenne doch! Nicht das Nationalcapital ist es, das dem nationalen Grundbesitz die eingetragenen Capitalien ursprünglich abgegeben hätte, sondern umgekehrt, der nationale Grundbesitz ist es, der sie dem Nationalcapital abgeben muss. Nur eine mehrhundertjährige unrichtige Gewohnheit hat diese richtige Vorstellung so völlig umkehren können.

Allein die Gläubiger besitzen nun gar noch das Kündigungsrecht und werden es, wenn der Zinsfuss gestiegen, auch sicherlich ausüben, entweder um den Zinsfuss von

ihren eingetragenen Capitalien zu erhöhen oder sich diese selbst auszahlen zu lassen, und nun beutet, drittens, die Kündbarkeit der eingetragenen Capitalverpflichtungen auch noch das belastete Verschuldungsfeld eines nur fictiven Werths aus. — Der Grundbesitz wird jetzt gezwungen, nicht bloß nominellen Capitalwerth höher zu verzinsen resp. auszuzahlen, — was ihm immer noch in sofern erleichtert war, als der bloß nominelle Capitalwerth an einem entsprechenden Ertragswerth eine reale Unterlage besaß — sondern sogar fictiven Werth wie reellen höher zu verzinsen, resp. auszuzahlen. Die Kündbarkeit zwingt als in diesem Falle sogar falsche Werthe zu vertreten, als ob sie wahr wären. Dies wird der Grundbesitzer natürlich so lange durchsetzen können und müssen, als noch irgend ein Antheil am Gute sein Eigen ist. Dies wird aber nicht lange der Fall sein. Zur Zeit des von 5 auf 4 Procent gesunkenen Zinsfußes ward der Werth jenes Guts von 4000 Rente zu 100,000 Capitalwerth entweder unter vier Erben getheilt oder verkauft. In dem Vererbungsfall wurden 75,000, die drei Vierteltheile der Rente repräsentirten, für die drei Miterben eingetragen. Das letzte Vierteltheil der Rente, das ebenfalls 25,000 Capitalwerth repräsentirte, behielt der Annehmer. Nun geht der Zinsfuß auf 5 Procent zurück. Damit fällt aber nicht allein der Gutswerth auf 80,000, so dass der Annehmer vier Fünftheile seines Capitalvermögens verloren hat, letzterer wird auch des wieder gestiegenen Zinsfußes wegen durch die Kündbarkeit gezwungen, noch nachträglich 800 von seinem Rentenerbtheil abzutreten. Er verliert jetzt

auch vier Fünftheile seines Einkommens. — In dem Kauf-fall verhält es sich ähnlich. Wurde der ganze Kaufpreis eingetragen, so fällt, nachdem der Zinsfuss auf 5 Procent zurückgegangen, der Verkäufer bereits mit 20,000 aus. War eine entsprechende Anzahlung geschehen, ist es der Käufer, der um diese Summe gekommen und dazu auch noch die neue Rente, die er selbst vielleicht schon dem Gutswerth hinzugesetzt, dem Verkäufer überlassen muss.

Man sollte meinen, bei der Wichtigkeit, die ein blühender Grundbesitz für jeden Staat hat, hätte man sich doch mindestens schon im Allgemeinen sowohl die Natur des Hypothekencapitals als auch die Wirkungen einer Fluctuation des Zinsfusses in allen Beziehungen vollständig klar machen müssen. Ich finde aber nicht, dass dies geschehen ist.

Dass man die Fluctuation des Zinsfusses nicht gehörig in's Auge gefasst, kann nur daran liegen, dass andauernde Zinsschwankungen, die doch allein nur die oben beschriebenen unheilvollen Wirkungen haben können, überhaupt noch nicht oft bei uns vorgekommen sind, wenigstens noch nicht den Grundbesitz oft haben treffen können. Denn die allgemeinere Verschuldbarkeit desselben ist in Deutschland noch nicht hundert Jahre alt. Dann kamen die Kriege der Revolutions- und Napoleonischen Zeit. Dann das Aufathmen in den ersten Friedensjahren. Diese Zeiten waren natürlich eingehenderen Untersuchungen solcher Fragen wie die vorliegende überhaupt nicht günstig⁷⁾. Es herrschte damals auch noch überall

⁷⁾ Indessen sind doch manche der Vorschläge, die heute zur Abhülfe der Noth gemacht werden, nur aus des Grafen von Soden „National-Hy-

der eine gleiche, höchste Zinsfuss von 5 Procent. Im innern Verkehr konnte er noch nicht in der Actien- und Dividen- denform umgangen werden, weil diese Form überhaupt noch wenig bestand und der internationale Verkehr war noch so gehemmt und unterbrochen, dass der Zinsfuss des einen Landes noch wenig auf den des andern wirkte. Demnächst trat von Mitte der dreissiger Jahre ab eine längere Periode des Sinkens des Zinsfusses ein, so dass erst seit zehn Jahren wo, derselbe wieder andauernd zu steigen begonnen hat, die Wirkungen einer solchen Fluctuation zu spüren sind. —

Es mag daher erlaubt sein, noch einmal die allgemeinen Wirkungen einer solchen Zinsschwankung auf den Credit des Grundbesitzes in einem Bilde zusammenzufassen.

Unter sonst gleichen Umständen kann sich der Credit eines ländlichen Grundbesitzers nur entweder nach dem Rententheil, der ihm selbst noch am Reinertrage zusteht, oder dem Locus, den er noch vom Gutswerth zu verpfänden hat, richten. -- Nun fällt der Zinsfuss. — Damit tritt die Zeit ein, wo der Grundbesitzer es ist, der kündigt, wo dieser in der Kündbarkeit das Mittel besitzt, seinen Rentenanteil zum Nachtheil seiner Miterben oder seines Verkäufers zu erhöhen, wo ausserdem der gefallene Zinsfuss und gestiegene Capitalwerth ihm noch seinen Ver-

potheken-Bank, Leipzig 1813,“ reproduirt. Auch verdient Sodens Idee, wenn auch nicht in den Details, doch in ihrem Gesamtumriss, als eines allgemeinen Instituts des ganzen Grundbesitzes, immer noch die Beachtung von Staatsmännern und Nationalökonomen.

pfändungslocus erweitern. Somit wachsen ihm in dieser Zeit unter der Hand und wie von selbst die beiden Stützen seines Credits, Rentenantheil und Verpfändungslocus am Gute zu. Die Steigerung des Ertragswerths kam gar nicht einmal in's Spiel. Dies ist natürlich die Zeit des blühendsten Credits, der leichtesten Gutsannahme, des lebendigsten Handelsverkehrs mit Grundbesitz. Dann werden die Erweiterung des Markts des Leihcapitals durch Steigerung des anderweitigen Nationalverkehrs, und daneben die schwerfälligen hinderlichen Formen der jetzigen Grundverschuldung gar nicht einmal vom Grundbesitz empfunden⁸⁾. —

⁸⁾ Dies spricht sich hübsch in Zahlen aus, wenn man die Steigerung der Pfandbriefverschuldung im Preussischen Staat von 1805 bis 1865 verfolgt. — Zu Anfang dieser Periode beträgt dieselbe — immer in runden Summen — 53 Millionen Thlr., 1820 schon 20 Millionen mehr, von denen allein auf die fünf Jahre von 1815 bis 1820, 10 Millionen kommen. Im nächsten Jahrzehnt nimmt die Pfandbriefschuld abermals um 20 Millionen zu. In den nächsten drei Decennien indessen, also von 1830 bis 1860, nur resp. um 10, 12 und 11 Millionen. Dann wieder in den nächsten fünf Jahren, also von 1860 bis 1865, um 40 Millionen. — Die Jahre von 1815 bis 1830 waren bekanntlich, mit ein paar Ausnahmen, äusserst ungünstig für den ländlichen Grundbesitz. Es war die Periode, wo die Handelskrisen begannen und Getreide nur zu den niedrigsten Preisen verkäuflich war. In den Zeitraum von 1830 bis 1860 fällt dagegen die günstige Zeit des Grundbesitzes, die Zeit, wo die Grundbesitzer es waren, die die Grundgläubiger durch Kündigungen drückten. Von Mitte der fünfziger Jahre an kehrt sich das Verhältniss zwischen beiden Theilen wieder um. — Genau diesem Wechsel entsprechend nimmt auch der Grundbesitz die Hälfte der Landschaften in Anspruch. — In der nur fünfzehnjährigen Periode des Drucks von 1815 bis 1830 steigt die Pfandbriefschuld schon um 30 Millionen; in der dreissigjährigen günstigen Periode von 1830 bis 1860 nur um 33 Millionen; in der seitdem wieder neu eingetretenen Periode

Aber das Blatt wendet sich. — Der Zinsfuss beginnt wieder zu steigen und nun wird diese entgegengesetzte Bewegung ebenso verhängnissvoll für den Grundbesitz, wie die frühere günstig für ihn war. Alle Erfolge aus der damaligen Zeit

des Drucks in fünf Jahren schon wieder um neue 40 Millionen. — Innerhalb der bezeichneten 30 Jahre waren wieder die 10 Jahre von 1837 bis 1847 die günstigsten für den Norddeutschen Grundbesitz, denn in diese Zeit fällt die Aufhebung der englischen Kornbill. In diesen zehn Jahren steigt aber die Pfandbriefsschuld sogar nur um sieben Millionen. — In den fünfzehn Jahren bis 1830, wo die Zuflucht zu den Landschaften gross war, war die Rente niedrig; in unsern letztverstrichenen zehn Jahren, wo diese Zuflucht in weit grösserem Maasse stattgefunden, war die Rente hoch. — Unsere Hypothekengesetzgebung wiederum, mit ihrer kündbaren Capitaleintragung, der Schwerfälligkeit und Kostspieligkeit ihrer Uebertragungen, lag diese ganze Zeit hindurch, von 1815 bis heute, in den gedrückten wie den günstigen Perioden, immer gleich sehr im Argen. — Ebenso beginnt auch schon mit den vierziger Jahren, also inmitten der günstigsten Periode, das Actienwesen aufzublühen und an Staatsschuldscheinen fehlte es schon nimmer. Dennoch flüchtet sich der Grundbesitz gerade in dieser Periode am wenigsten in den Schutz der Landschaften. — Liegt — frage ich — in dieser Zusammenstellung nicht ein vollkommener Inductionsbeweis, dass das in Rede stehende Uebel in **erster** Linie nicht in einer Veränderung des Ertragswerths, nicht in unserer zweckwidrigen Hypothekengesetzgebung, nicht in der Concurrenz unseres Staatsschulden- und Actienwesens zu suchen ist, — sondern dass der eigentliche Sitz des Uebels wo anders liegen muss, wenn auch alle eben genannten Umstände, wann und wo diese es begleiten, es jedenfalls auch ausserordentlich verschlimmern müssen? Und weist diese Zusammenstellung nicht deutlich darauf hin, dass jener Sitz nirgends wo anders liegen kann, als in der Capitalisation der Rente nach einem schwankenden, zuerst gefallenem und dann wieder gestiegenem Zinsfuss, dass, sage ich, es nur diese Capitalisation ist, die nun allerdings den Grundbesitz zwingt, sich vor der ruinirenden Wirkung der Kündbarkeit in den Schutz der Landschaften zu flüchten, selbst mit übertriebener Preisgebung eines Theils seines Realcredits und der lästigen Uebernahme eines durch

werden jetzt wieder rückläufig. Nun sind es die Miterben und Verkäufer ihrerseits, die dem Grundbesitzer seinen Rentenanteil schmälern, und ist es die Capitalisation nach dem gestiegenen Zinsfuss, die ihm seinen Verpfändungslocus

Amortisationsverpflichtung noch künstlich gesteigerten Zinsfusses zu dem ohnehin schon drückenden natürlichen Zinses?

Eine nähere Betrachtung der reissenden Zunahme der Pfandbriefverschuldung seit 1860 bestätigt die obige Schlussfolgerung. Deren grösster Theil besteht nach den Berichten der landwirthschaftlichen General-Directionen, die ich einsehen durfte, nur in convertirter, aus gewöhnlichen Hypotheken in Pfandbriefe umgeschriebener Schuld. Ich lasse eine theilweise Uebersicht folgen.

In den Jahren von 1860 bis 1865 bewilligten Pfandbriefe:

	insgesamt:	davon convertirt:	neu:
Die Ostpreussische Landschaft . .	4,933,250	3,049,275	1,883,975.
Die Ritterschaftl. Westpr. Landschaft	5,985,955	5,985,955	nichts.
Neue Westpreussische Landschaft .	1,422,910	1,303,050	119,860.
(bäuerliche Besizung)			
Die Pommersche Landschaft . .	7,787,300	4,700,462	3,086,838.
Kur- und Neumärkische Landschaft	3,483,550	1,690,370	1,793,179.
Schlesische Landschaft	9,406,255	5,574,675	3,831,580.
(letztere von 1861 bis 1865)			
Zusammen	33,019,220	22,303,787	10,715,432.

Von den neuen Creditvereinen der Provinz Sachsen ist mir die Pfandbriefsemission nicht bekannt geworden. Ebenso nicht von dem Neuen landwirthschaftlichen Creditverein der Provinz Posen, der in diesem Zeitraum ebenfalls viele Pfandbriefe ausgegeben haben wird. Doch heisst es in einem Bericht der General-Direction der letztern vom 13. Januar cr.: Wir glauben „die Ueberzeugung aussprechen zu dürfen, dass die ausserordentliche Steigerung der Pfandbriefverschuldung in den Jahren 1860 bis 1865 in bei Weitem überwiegendem Maasse dem von dem ländlichen Grundbesitz lebhaft gefühlten Bedürfniss zuzuschreiben ist, die auf ihre Besizungen hypothekarisch eingetragenen Privatforderungen, die zu ihrem Ruin in kritischen Zeitperioden gerade am häufigsten gekündigt zu werden pflegen, in feste Hypotheken umzuwandeln.“

Man wird sich also überzeugt haben, dass der bei weitem grösste

im Gute kürzt, und damit sind die Stützen seines Credits wieder ebenso zusammengeschwunden, wie sie vorher gewachsen waren.

Damit ist aber nicht etwa Alles nur in seinen vorigen Stand wieder eingesetzt. Was der Grundbesitzer unter der Hand gewonnen, ist nicht etwa ihm wieder unter der Hand zerronnen. Das wäre für allen Fideicommissbesitz richtig, aber nur für solchen. Allein bei Freiheit des Grundeigenthums trifft dieser Einwand nicht zu. Hier sind einstweilen, zur Zeit des gesunkenen Zinsfusses und gestiegenen Capitalwerthes, Besitzveränderungen eingetreten, die zu immer neuen Theilungen und Verschuldungen nach diesem erhöhten Werthe geführt haben. Nun zerrinnt der Werth in den Hän-

Theil des Zuwachses der Pfandbriefsschuld in jenen fünf Jahren der gesamten Grundverschuldung verhältnissmässig nur wenig hinzugesetzt hat, dass also der Grund dieser Zunahme nur der oben erwähnte sein kann, sich selbst unter Opfern, vor dem kündbaren Hypothencapital zu retten.

Auch dieser an sich noch bedeutende Zuwachs von über zehn Millionen, ist, wo nicht wieder Besitzveränderungen im Spiel sind, bezüglich der Besitzer selbst, die sie aufgenommen, mehr nur eine nominelle. Denn offenbar kann diese ganze Schuld nur auf Gütern aufgenommen sein, die überhaupt noch nicht bis an die Bepfandbriefungsgrenze verschuldet waren, deren Besitzer sich also verhältnissmässig in guten Umständen befanden, die auch sicherlich nicht den ganzen Betrag der neuen Aufnahme in den letzten Wirthschaftsjahren zugesetzt, sondern ihn zum grössten Theil noch im eignen Besitz haben, mithin ihre eigenen Gläubiger sind. Jedenfalls ist aber an „diese ausserordentliche Pfandbriefszunahme“ seit 1860 noch nicht die Vermuthung zu knüpfen, „dass der Grundbesitz an vielen Orten schon vom Capital zehre, dass er sich verschulde, um die Zinsen, die gestiegenen Löhne, die höhere Anforderung des Lebens, die sonstigen Ansprüche, welche Staat und Gemeinde an ihn stellen, bezahlen zu können“

den **Anderer**, als derer in denen er gewonnen ward. Diese salviren sich oder haben sich bereits salvirt. Der derzeitige Grundbesitzer aber bleibt in dem schwindenden Gutswerthe stecken. Nun tritt der oben beleuchtete Fall ein, dass der Grundbesitzer fictiven Werth für reellen vertreten soll. So lange er das noch mit seinem eigenen Antheil am Gute vermag, wird er es thun, aber sein Immobiliarcredit ist schon ruinirt; sogar noch auf reellem Gutswerth haftende Obligationen werden ihm gekündigt werden, denn bis an die äusserste Grenze des Möglichen will Niemand leihen. Nun wird natürlich auch zum härtesten Druck, was früher kaum empfunden ward: — die schwerfälligen, kostspieligen, beschränkenden Formen der Grundverschuldungen gegenüber den leichten beweglichen Formen, die in allen industriellen Anlagen das Leihcapital findet, Formen, die dort zum Schaden des Grundbesitzes den Markt verengen und hier zum Vortheil des Capitals erweitern. Aber es hiesse doch den Blick von dem eigentlichen Sitz des Uebels ablenken, wollte man dasselbe allein in diesen beschränkenden Formen suchen. Denn offenbar lag es darin, dass der unter dem Fallen des Zinsfusses gewonnene Capitalwerth unter dem Steigen desselben auch wieder zerrann, dass solcher Capitalwerth unter weiterm Steigen des Zinsfusses auch immer noch weiter zerrinnt, und dass einstweilen doch immerfort Eintragungen auf diesen zerrinnenden Werth stattgefunden haben und weiter stattfinden. Was haben aber jene beschränkenden Formen des Hypothekenverkehrs mit diesem Zerrinnen des Werthes

selbst und diesen Eintragungen auf zerrinnenden Werth zu thun?

Aber nicht blos die Wirkungen einer Fluctuation des Zinsfusses auf den Capitalwerth des Grundbesitzes, auch die Natur der auf solchen Capitalwerth eingetragenen Schulden, die Natur des Hypothekencapitals selbst hat man sich noch nicht einmal vollständig klar gemacht.

Die gewöhnliche Vorstellung hält auch das Hypothekencapital, seinem Ursprunge und seiner Natur nach, für Theil des Nationalcapitals, für Capital, das dem Grundbesitz von Anfang an als solches eignes, von ihm getrenntes Capital gegenübergestanden und nun sich hätte bereit finden lassen, ihm zu helfen und zum Flor seines Betriebes beizutragen, dem daher auch alle Wege geebnet werden müssten, um zu ihm gelangen zu können und das zum Grundbesitz hinzulocken, kein Opfer gescheut werden dürfte. Es kann indessen keine verkehrtere Vorstellung als diese geben. Noch einmal: Nicht das Nationalcapital ist es, das ursprünglich dem nationalen Grundbesitz das Hypothekencapital leiht, sondern umgekehrt, es ist ursprünglich der Grundbesitz, der gezwungen wird, unter der Herrschaft eines falschen Principes, des Capitalisationsprincipes der Rente, fortwährend Werth von sich selbst, in der aufgedrungenen Form von Capital fortzugeben, obwohl dieser Werth gar nicht Capital ist, auch niemals dazu werden kann, auch nach seiner Entlassung aus dem Gut nicht etwa reales Nationalcapital wird, sondern nur der Form seiner Obligation nach Capital ist und deshalb auch nur Leihecapital bleibt, wäh-

rend er Rentenanteil hätte bleiben sollen. Immerfort, bei jeder Erbtheilung, jedem Verkauf, löst sich auf solche Weise unter der Herrschaft dieses Princip's Grundwerth als Capital vom Grundbesitz ab und geht dann entweder seinen eigenen Erwerbungen nach, oder tritt — besten Falls — dem Grundbesitz mit der anspruchsvollen Miene gegenüber, ihm helfen zu können und zu wollen. Und doch ist es nur Fleisch von seinem Fleisch, sind es seine eigenen Stücke, die nur, unter Begünstigung falscher Institutionen, ihm wie entartete Kinder gegenübertreten, — denn wir haben ja gesehen, die ganze Hypothekenverschuldung und also auch dies sogenannte Hypothekencapital läuft fast allein auf aus Erb- und Kaufgeldern, die ihrer Natur nach nichts sind und deshalb auch nichts anderes hätten werden sollen als ewige Rentenanteile am Gut. Nur eine falsche Staatsökonomie macht sie zu Capital.

Deshalb kann es auch in Betreff des Hypothekencapitals keine falschere Auffassung geben, — die sich auch nur durch die gewohnheitsmässige Täuschung erklären lässt, die sich in Folge des Capitalisationsmanövers der Grundrente bildet — dass „das Capital hülfreich dem Grundbesitz die Hand bieten, eine Alliance mit ihm schliessen müsse“, um ihm selbst nicht nur aus der Noth zu helfen, sondern auch noch zur Cultur des Landes beizutragen. In dieser Auffassung reichen sich sogar zwei irrige Vorstellungen die Hand. Einmal, dass das Hypothekencapital auch ursprünglich als eine anderartige, fremde Macht dem Grundbesitz gegenüber stände, während es doch ursprünglich nur

zu Capital ausgemünzter und bei Fluctuation des Zinsfusses sogar falsch ausgemünzter Theil seiner selbst ist; zweitens, dass der Grundbesitz Hypothekencapital zum Flor seines Betriebes bedürfte. Die Thatsache, dass fast die ganze Hypothekenschuld unseres Grundbesitzes, in Folge von Besitzveränderungen, aus rückständigen Erb- und Kaufgeldern aufgelaufen ist, widerlegt beide Irrthümer zumal und widerlegt damit auch diese capitalistische Auffassung von der hülfreichen Hand und der segensreichen Alliance des Capitals mit dem Grundbesitz. Zum Flor seines productiven Betriebes bedarf der Grundbesitz allerdings wahres, zum wirklichen Nationalcapital gehöriges Capital, aber dieses fliesst auch ihm, wie jedem anderen industriellen Betriebe, schon auf Grund dieses Betriebes selbst zu, fliesst dem landwirthschaftlichen Unternehmer als solchem, sei er Pächter oder Besitzer, aber nicht dem Besitzer als solchem zu, fliesst ihm also im Wege des Personalcredits zu, — oder sollte doch auch ihm ebenso wie den übrigen Industriezweigen auf diesem Wege zufließen, — und würde ihm auch jedenfalls so zufließen, wenn auch für ihn ebenso wie für die übrigen Industriezweige durch Hilfsanstalten dieser Art gesorgt wäre.⁹⁾ Hier beim landwirthschaftlichen Betriebscapital ist also in der That die hülfreiche Alliance angebracht. Allein beim sogenannten Hypothekencapital wird dies Wort zur Phrase, in der ein ganzes Nest voll Irrthümer steckt. Die Grundverschuldung kann und darf in einem

⁹⁾ Ich komme natürlich hierauf zurück.

fortschreitenden blühenden Lande nicht fortfallen, aber diese Verschuldung in der Form des Hypothekencapitals und also dies Hypothekencapital selbst, dieser eigentlich nur zu Capital degenerirte Mitbesitz an der Gutsrente ist keine hilfreiche Alliance für den Grundbesitz. Im Gegentheile, dies „Capital“ schöpft fortwährend das Fett von ihm ab. Er kann sogar, so lange bei Freiheit des Grundeigenthums auch die heutigen Verschuldungsformen bestehen bleiben in Folge der Fluctuationen des Zinsfusses, gerade dieser Alliance wegen, niemals aus der Verarmung herauskommen, wenn er auch noch so eifrig daran geht, immerwährend die Rente zu erhöhen. Im Wege der Subhastation müssten immer erst reich gewordene Capitalisten die verarmten Grundbesitzer ablösen, und dies Wechselspiel würde, wenn die bezeichneten Ursachen immerwährend wirken blieben, sich auch immerwährend wiederholen müssen.

In der That sind es diese eben erörterten allgemeinen Wahrheiten, die auf die gegenwärtige Immobiliarcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes ihre volle Anwendung finden.

Nehmen wir die Mitte der dreissiger Jahre als den Ausgangspunkt des zu verfolgenden ökonomischen Verlaufs und betrachten zunächst die seitdem wirklich vorgegangene Bewegung des Ertragswerths, des Zinsfusses und Capitalwerthes des Grundbesitzes sowie die eingetretenen Besitzveränderungen.

Was, zuerst, den Ertragswerth anbetrifft, so kann nicht bestritten werden, dass seit dem angenommenen Aus-

gangspunkt eine bedeutende Steigerung der Rente und also auch des Ertragswerthes des deutschen Grundbesitzes stattgefunden hat. Diese Steigerung hatte die solideste Basis. Sie wurzelte in den beiden Factoren des Reinertrages selbst, eben so sehr in der Productmasse wie dem Productwerth, die sich beide gehoben hatten, — die erstere durch das Verdienst der deutschen Landwirthe, der letztere theils in Folge der gestiegenen Bevölkerung und Industrie unseres eigenen Vaterlandes, hauptsächlich jedoch durch die Veränderung der englischen Korngesetzgebung. Im Allgemeinen bedarf dies keines weiteren statistischen Nachweises. Im Besonderen aber ist natürlich diese Steigerung sehr schwer anzugeben. Sie verbirgt sich in der Privat-Buchführung der einzelnen Besitzer. Sie wird in denjenigen Provinzen, die selbst einen grösseren einheimischen Markt für ihre landwirthschaftlichen Producte abgaben, offenbar eine geringere sein müssen, als in denen, die bis dahin hauptsächlich noch auf die Ausfuhr angewiesen waren. Aber stattgefunden hat sie überall, in sehr bedeutendem Maasse, und man wird sie sicherlich nicht überschätzen, wenn man sie in den östlichen Provinzen auf 100 — 150 Procent veranschlagt. Ein Gut, das Eingangs unserer Periode 4000 Rente gab, warf also zwanzig Jahre später mindestens 8000 bis 10,000 Rente ab.

Diese Bewegung des Ertragswerths ist, wenigstens in Norddeutschland, auch noch heute keine rückgängige geworden. Die aus ungünstigen Witterungsverhältnissen herrührenden wiederholten schlechten Ernten im laufenden Decennium können natürlich für den Factor der Productmasse nicht

auf die Dauer maassgebend sein — gute Ernten werden wie gewöhnlich den schlechten folgen — und einige schlechte Preisjahre, die ebenfalls in dies Decennium fallen, werden ebenfalls auch wieder durch höhere ausgeglichen werden, so dass schon heute vorauszusehen ist, dass auch der durchschnittliche Productwerth des laufenden Decenniums keine Erniedrigung erfahren wird. Wir dürfen auch für die Zukunft noch einer fortgesetzten Steigerung des Ertragswerths entgegen sehen, denn es liegen keine Gründe vor, dass dessen beide Factoren, Productmasse und Productwerth, nicht noch höher steigen können und werden. Was die erstere betrifft, so wird niemand daran zweifeln wollen, dass die Productivität der deutschen Landwirthschaft noch ausserordentlich gehoben werden kann. Und was den Productwerth betrifft, so wird zwar nicht zum zweiten Male eine Ursache eintreten können, die denselben so reissend steigert, wie es die Aufhebung der englischen Kornzölle that; allein um so gewisser besitzt ein Land, das wie Deutschland noch landwirthschaftliche Producte ausführt, in der natürlichen Entwicklung seines einheimischen Markts, durch Zunahme der Bevölkerung und grössere Belebung seiner Industrie die gewisse Aussicht zu einer weiteren allmählichen Werthsteigerung seiner landwirthschaftlichen Producte. Vorausgesetzt also, dass dieser einheimischen Entwicklung keine Hindernisse in den Weg gelegt werden, steht auch noch eine fortgesetzte weitere Steigerung des Ertragswerths des norddeutschen Grundbesitzes in sicherster Aussicht.

Diese Aussicht darf man sich auch nicht durch die Chimäre trüben lassen, dass die gestiegenen Geldlöhne den Landbau bereits von seinem Capitale zehren liessen. Der Arbeitslohn ist seit einem Vierteljahrhundert immer noch nicht in dem Verhältniss gestiegen, wie die Rente selbst oder auch nur die Preise der landwirthschaftlichen Producte, die den Hauptlebensunterhalt der Arbeiter bilden. Zudem giebt es nichts Falscheres als die Einbildung, dass hoher Lohn ein nationalwirthschaftlicher Schade sei. Hoher Arbeitslohn ist die grösste Wohlthat für jede Volkswirthschaft, und das Bestreben, ihn herabzusetzen, geht nur aus der Concurrenz der Unternehmer hervor, deren jeder durch Ersparung am Lohne zuletzt mehr auf dem Markt zu gewinnen hofft, als sein Mitwerber. Für die Landwirthschaft gar liegt es auf der Hand, dass sie auf Lohnsteigerung nicht scheel zu sehen braucht, denn hohe Arbeitslöhne vermehren vorzugsweise den Begehr nach landwirthschaftlichen Producten und daher sind Arbeit und Grundbesitz natürlichere Bundesgenossen als Arbeit und Capital. Allerdings geht unter den heutigen volkswirthschaftlichen Verhältnissen, wo die Arbeit selbst als Marktobject behandelt wird, eine Steigerung des Lohns nur aus einem verhältnissmässigen Mangel an Arbeitern hervor, und heute ist daher auch nur in diesem Mangel an Arbeitern die Lohnsteigerung, welche die Landwirthschaft in den letzten Jahren erfahren hat, zu suchen; aber jedenfalls ist es nicht diese Lohnsteigerung, sondern der gestiegene Mangel an Arbeitern selbst, der die Landwirthschaft in den letzten Jahren drückte, während

wenn es mehr Arbeiter gäbe, der gestiegene Lohn nicht empfunden worden wäre.

In der Bewegung des Ertragswerths des norddeutschen Grundbesitzes hat sich also noch keine veränderte Richtung bemerklich gemacht. Derselbe ist seit den dreissiger Jahren entschieden gestiegen, steigt noch heute und hat gegründete Aussicht, auch noch weiter zu steigen. — Landbau und Grundbesitz also haben es ihrerseits noch nicht an ihrer Pflichterfüllung gegen die Nation fehlen lassen, und ihnen ist also auch insoweit keine Mitschuld an der heutigen Calamität beizumessen.

Dagegen hat sich, zweitens, während derselben Zeit der Zinsfuss nicht immer in einerlei Richtung fortbewegt. Er ist seit Mitte der dreissiger bis Mitte der fünfziger Jahre andauernd gefallen, aber seitdem wieder unausgesetzt im Steigen begriffen. Man wird bei Privathypothenken sicherlich nicht fehlgehen, wenn man, im Durchschnitt die sinkende Bewegung in den ersten 20 Jahren zu 1 Procent und die seitdem wieder eingetretene Steigerung auf ebensoviel annimmt. Der Zinsfuss war also, da er in den dreissiger Jahren zu 5 Procent angenommen werden kann, bis Mitte der fünfziger Jahre auf 4 herabgegangen und hat sich heute wieder auf 5 gehoben. Für manche Gegenden dürfte jede dieser Bewegungen auf anderthalb Procent zu veranschlagen sein. Jedenfalls hat der Zinsfuss heute schon wieder den Stand erreicht, den er am Ausgangspunkt unserer Periode einnahm.

Die Gründe dieser Steigerung sind wohl unbestritten.

Sie liegen in der Entwicklung theils unseres innern, theils unseres internationalen Verkehrs. Dort ist der Grund nicht sowohl der, dass die Industrie heute im Allgemeinen höhere Gewinne abwürfe als früher und deshalb auch dem Leihcapital höhere Zinsen zuwendete, als vielmehr der, dass letzteres Formen — hauptsächlich die Actienform — gefunden hat, mittelst deren es in der Dividende heute auch am Unternehmungsgewinn participiren kann, während es früher nur Zins bezog. — Hier ist der Grund der, dass die zunehmende Leichtigkeit unseres Verkehrs mit den Ländern des hohen Zinsfusses auf dessen Ausgleichung hinwirkt, also auch den Zinsfuss bei uns steigen lässt.

Demnach erhielt nun aber auch der Capitalwerth unsres Grundbesitzes eine eigene, von der seines Ertragswerths abweichende Bewegung. Während des Fallens des Zinsfusses musste er noch rascher als der Ertragswerth steigen, und des Steigens des während Zinsfusses musste er zurückgehen, obwohl der Ertragswerth sich gleich blieb oder sogar noch weiter stieg. Das zum Beispiel gewählte Gut, dessen Rente in der in Rede stehenden Periode von 4000 auf 8000 oder 10,000, dessen Ertragswerth also um das Doppelte oder anderthalbfache gestiegen war, hatte, in Folge des Fallens des Zinsfusses von 5 auf 4 Procent, an Capitalwerth noch um 20 Procent mehr zugenommen. Es war im ersteren Fall nicht von 80,000 auf 160,000, sondern von 80,000 auf 200,000, im letztern nicht von 80,000 auf 200,000, sondern von 80,000 auf 250,000 gestiegen. Es war aber dann wieder, in Folge des Steigens des Zinsfusses auf 5

Procent, obgleich der Ertragswerth immer noch auf 8000 resp. 10,000 stehen geblieben oder selbst noch weiter gestiegen war, in seinem Capitalwerth von 200,000 auf 160,000, resp. von 250,000 auf 200,000 zurückgegangen und würde, nach diesem Maasse gemessen, sogar noch an Werth verloren haben, wenn es im Ertragswerth selbst noch um 1000 Rente erhöht worden wäre.

Drittens endlich sind die Besitzveränderungen während dieser Periode ins Auge zu fassen.

Dieselben sind bei Weitem zahlreicher als man von vornherein anzunehmen geneigt ist. Die Ermittlungen, welche die Königliche Staatsregierung darüber hat vornehmen lassen, finden sich in den dieser Schrift angehängten beiden Tabellen. Es geht daraus hervor, dass auf 11,771 Rittergüter der Provinzen Preussen, Pommern — mit Ausnahme von Neuvorpommern —, Posen, Schlesien, den Marken, Sachsen und Westphalen, während der dreissigjährigen Periode von 1835 bis 1864, 23,654 Besitzveränderungen kommen. Darunter sind nur 7903 Erbfälle, 14,404 freiwillige, 1347 nothwendige Verkäufe. Jedes Gut hat also durchschnittlich zwei Mal den Besitzer gewechselt. Von der Gesamtzahl dieser Besitzveränderungen kommen, wie man sieht 34,7 % auf Erbfälle, 60,2 % auf freiwillige Verkäufe, 5,1 % auf Subhastationen. Von der Gesamtzahl der Güter wurden während dieser Zeit 67,1 % vererbt, 122,3 % freiwillig und 11,4 % zwangsweise verkauft. Durchschnittlich sind also ungefähr zwei Drittheile aller Rittergüter einmal während dieser Zeit vererbt worden. Dagegen ist die Zahl der Ver-

käufe bedeutend grösser als die Zahl der Rittergüter selbst. Im Durchschnitt haben alle Rittergüter während dieser Zeit nicht blos einem einmaligen, sondern ein Drittheil derselben einem zweimaligen Verkauf unterlegen. Für die einzelnen Provinzen ist das Verhältniss natürlich ausserordentlich verschieden. In Westphalen sind nur 23 $\frac{0}{0}$ der Güter freiwillig verkauft worden; in Schlesien 154 $\frac{0}{0}$. Nächst Westphalen kommt Sachsen mit 88 $\frac{0}{0}$; nächst Schlesien Posen mit 117 $\frac{0}{0}$. Scheidet man den dreissigjährigen Zeitraum von 1835 bis 1864 in drei Decennien, so sind in dem ersten Decennium von 1835 bis 1844, in welchem die Werthsteigerung der Güter begann und gegen den Ausgang desselben verhältnissmässig am grössten war, auch die meisten freiwilligen Verkäufe vorgekommen, nämlich 4976; im folgenden Decennium fällt diese Zahl auf 4694; im letzten steigt sie wieder auf 4734. In diesem letzteren Jahrzehnt mag noch der Ertragswerth gestiegen sein, der Capitalwerth ist indessen in Folge des schon eingetretenen Steigens des Zinsfusses schon wieder gefallen. Die Erscheinung der Wiederzunahme der freiwilligen Verkäufe in dieser letzten zehnjährigen Periode dürfte daher daraus zu erklären sein, dass in der ohne Zweifel gerechtfertigten Besorgniss eines noch weiteren Steigens des Zinsfusses viele Besitzer zum freiwilligen Verkauf geschritten sind, um sich nicht demnächst einem nothwendigen auszusetzen. — Die Zahl der nothwendigen Verkäufe hat indessen — bezüglich des letzten Decenniums wahrscheinlich ebenfalls aus dem eben angeführten Grunde — stetig abgenommen. Sie be-

trug im ersten Decennium 587, im zweiten 409, im dritten 351. Auch hier zeichnet sich Westphalen mit 2 $\frac{0}{0}$ am vortheilhaftesten aus, Posen mit 28 $\frac{0}{0}$ am wenigsten; demnächst folgt auf Westphalen Sachsen mit 5 $\frac{0}{0}$, auf Posen Schlesien mit 13 $\frac{0}{0}$. Nichts kann besser andeuten, dass diese dreissigjährige Periode eine günstige für den Grundbesitz war und dass in die Mitte derselben der günstigste Zeitraum fiel, als die Vergleichung dieser beiden Bewegungen des Verlaufs der freiwilligen und der nothwendigen Verkäufe. Die grosse Zahl der letztern im ersten Decennium, gegen dessen Ende doch die verhältnissmässig grösste Werthsteigerung des Grundbesitzes erfolgte, darf dabei nicht auffallen. Deren grösster Theil wird schon vor Anfang dieser Periode eingeleitet und nur innerhalb derselben abgeschlossen sein, und ausserdem war in den ersten drei Jahren dieser Periode die Wandlung zum Bessern noch gering¹⁰⁾.

Diese ungeheure Anzahl von Besitzveränderungen, namentlich von freiwilligen Verkäufen, muss ausserordentlich viel zur Verschuldung unseres Grundbesitzes beigetragen haben. — Erbfälle ohne Miterben haben ihn natürlich nicht höher belasten können. Waren Miterben vorhanden, blieb wenigstens noch der Erbtheil des Annehmers frei. Bei

¹⁰⁾ Ich mache schon hier darauf aufmerksam und komme unten bei der Hypothekennoth des städtischen Grundbesitzes darauf zurück, dass, während bis Mitte des laufenden Decenniums beim ländlichen Grundbesitz die nothwendigen Verkäufe stetig abgenommen, sie beim städtischen immer zugenommen haben. Schon diese Erscheinung deutet darauf hin, dass beim städtischen Grundbesitz noch andere Ursachen zu der heutigen Immobiliencredithnoth haben mitwirken müssen, als beim ländlichen.

Verkäufen hingegen wird immer der volle Werth des Guts bezahlt. Besitzveränderungen dieser Art verschuldeten daher immer den ganzen Werth des Guts, vorausgesetzt, dass nicht der Käufer durch eigenes Vermögen wieder einen Theil der Schuld abbürdete, wo man dann sagen kann, dass er sein eigener Gläubiger geworden sei. Nun — haben wir gesehen — sind durchschnittlich alle Rittergüter der genannten Provinzen in der in Rede stehenden Periode zweimal in andere Hände übergegangen. Von der Gesamtzahl dieser Besitzveränderungen kommen wieder 65,3% auf freiwillige und nothwendige Verkäufe und nur 34,7% auf Vererbungen. Es wird also auch der Schluss gerechtfertigt sein, dass der bei Weitem grösste Theil der Werthsteigerung, den der Grundbesitz in eben dieser Periode erfahren, nicht mehr als ein Activum, sondern als ein Passivum desselben anzusehen ist, nicht mehr den gegenwärtigen Grundbesitzern, sondern denen gehört, die aus dem Grundbesitz ausgeschieden sind und heute Capitalisten heissen. Für den Grundbesitzerstand ist also aus der positiven Grösse eine negative geworden. Diese neuen Verschuldungen würden sogar die ganze Werthsteigerung des Grundbesitzes für sich allein absorbirt haben, wenn nicht doch auch Capitalisten, die neu in den Grundbesitzerstand eingetreten, durch ihre Anzahlungen wieder einen Theil des vom Verkäufer herausgezogenen Grundbesitzwerths ersetzt hätten, wenn ferner nicht häufig auch Grundbesitzer selbst es gewesen, die, nachdem sie verkauft, auch wieder gekauft haben, so dass in diesem Fall nur eine

Transferirung der Belastung innerhalb des Grundbesitzes selbst entstanden ist, wenn endlich nicht, da in Wirklichkeit nicht alle Güter einer gleichen Anzahl von Verkäufen unterlegen haben, die einen vielmehr öfter als zweimal, die andern gar nicht vererbt oder verkauft worden sind, bei den einen, in den Wiederholungsfällen, auch wahrscheinlich kein Zusatzwerth mehr als Schuld zu absorbiren war, bei den andern aber eine Absorption überhaupt nicht stattgefunden hat. Aber jedenfalls würde die Summe der in dieser Periode auf den Grundbesitz eingetragenen und noch heute darauf haftenden Erbtheile und rückständigen Kaufgelder auch die Grösse der Summe bezeichnen, die nur in Folge jener Besitzveränderungen den Grundbesitz neu verschuldet hat, und wenn, was nicht schwierig wär, sowohl diese Summe als auch diejenige, die schon früher aus diesen Titeln eingetragen worden, in unsern Hypothekenbüchern ermittelt würde, so würde sich auch zeigen, dass die erstere auch schon den bei weitem grössten Theil der Werthsteigerung dieser Periode dem Grundbesitz wieder entzogen hat und die Gesamtsumme dieser Schulden fast seine ganze heutige Verschuldung allein ausmacht ¹¹⁾.

Hätte nun in dieser ganzen Periode, dem Verkehr mit Grundbesitz nur der Ertragswerth, natürlich in der zweck- und geschäftsmässigen Form und Behandlung eines den modernen Verhältnissen entsprechenden Rentenkaufs zur

¹¹⁾ Diese Ermittlung wäre noch heute im höchsten Grade wünschenswerth, denn das Gesammtergebniss würde noch frappanter sein, als man glaubt. Einstweilen setze ich aus dem Jahrbuch für amtliche Statistik für 1862

Maassgabe gedient, so würden wir auch heute, ungeachtet alles geschehenen Schwankens des Zinsfusses und der ganzen unerhörten Zahl der vorgekommenen Be-

die Werth- und Schuldensteigerung der Rittergüter von sechs Kreisen aus den Jahren von 1837 bis 1857 her.

Regierungs- bezirk.	Kreis.	Ersichtlicher Werth in Thalern.		
		1837	1847	1857
Königsberg	Neidenburg	334,844	653,679	1,139,942
Marienwerder	Konitz	722,733	1,189,272	1,670,283
Bromberg	Wirsitz	1,762,148	2,237,824	2,980,030
Köslin	Lauenburg	761,835	1,613,530	2,128,363
Frankfurt	Sternberg	1,951,255	2,621,304	3,166,256
Oppeln	Rybnick	1,362,957	1,829,045	2,652,155
Sa.		6,895,772	10,144,654	13,737,029

Die Schuldenbelastung derselben Güter innerhalb dieser Kreise betrug:

Kreis.	Thaler.			Procent des ersichtlichen Werthes.		
	1837	1847	1857	1837	1847	1857
Neidenburg	215,560	459,883	846,910	64	70	74
Konitz	415,453	830,914	1,269,618	57	70	76
Wirsitz	1,471,712	2,416,890	2,506,620	84	108	84
Lauenburg	865,505	1,517,559	1,894,821	114	94	89
Sternberg	1,319,330	1,889,300	2,309,427	68	72	73
Rybnick	1,210,724	1,672,734	2,249,578	89	90	85
Sa.	5,498,284	8,787,280	11,076,974	476	504	481

Dies kurze Tableau der Werth- und Schuldensteigerung in sechs Kreisen bestätigt schon, dass die letztere die erstere vollständig absorbiert hat. Dass diese Schuldsteigerung aber zum bei Weitem grössten Theil aus Besitzveränderungen herrührt, wird man um so weniger bezweifeln können, als diese sechs Kreise gerade in denjenigen Departements liegen, in denen nach der angehängten Schlusstabelle die meisten Besitzveränderungen vorgekommen sind.

sitzveränderungen und damit verbundenen Verschuldungen, in keiner Immobilien-Creditnoth stecken. —

Was den Zinsfuss betrifft — so hätte dieser zu seiner Zeit noch so sehr fallen und später noch so hoch wieder steigen können, — niemals hätte doch durch solches Schwanken eine Noth über den Grundbesitz gebracht werden können. Und zwar aus folgenden Gründen nicht: Dasjenige Capital, dessen der ländliche Grundbesitz in seiner untrennbaren Verbindung mit einem landwirthschaftlichen Betriebe bedurft hätte, das zu Meliorationen, Vermehrung von Betriebsmitteln, Deckung von Unglücksfällen dient, dieses Capitals, haben wir gesehen, bedarf der Grundbesitz gerade nicht als solcher. Dies Capital hat der landwirthschaftliche Betrieb für sich und auf sich selbst aufzunehmen, wie es auch jeder industrielle Betrieb thut und thun muss. Dies Capital ist also seiner Natur nach Wechselcapital, das den Personalcredit angeht, aber darf nicht wie Hypothekencapital den Realcredit treffen. Für dies Capital hätte sich daher auch der landwirthschaftliche Betrieb so gut wie jeder andere productive Betrieb einen dem erhöhten Zinsfuss entsprechenden Unternehmungsgewinn in Rechnung zu stellen gehabt; und wenn dadurch auch die Pachtrente allerdings einige Einbusse erlitten haben würde, — der selbst wirthschaftende Besitzer wird nur seine Conto's anders zu belasten haben. — Diejenigen Schulden aber, die der Grundbesitz in Folge jener ungeheuren Zahl von Besitzveränderungen auf sich nehmen musste und die heute, wo nicht der Ertragswerth, sondern der Capitalwerth als Norm

des Grundbesitzverkehrs gilt, fast allein das sogenannte Hypothekencapital abgeben, würden, weil eben das Capitalisationsprincip nicht gegolten, auch niemals auf der schwankenden, beim Fallen des Zinsfusses sich ausdehnenden und beim Steigen desselben sich wieder zusammenziehenden und damit auch dem Grundbesitzer sein Vermögen und den Grundgläubigern zum Theil ihr Pfand entziehenden Unterlage eines Capitalwerths eingetragen worden sein. Sie wären eben auf der natürlichen Basis des Grundbesitzwerths, dem Ertragswerth, eingetragen worden, einer Basis, die niemals von der Fluctuation des Zinsfusses hätte berührt und daher auch niemals jenem verderblichen Schwanken hätte ausgesetzt sein können. —

Was aber jene zahlreichen Besitzveränderungen anbetrifft, — so hätte allerdings, bei sogenannter Freiheit des Grundeigenthums, die Grundverschuldung auch unter Voraussetzung des Rentenprincips entsprechend zunehmen müssen; allein weil sie nicht als Hypothekencapital, das sich hinterher spröde gegen den Grundbesitz erweist, eingetragen wäre, wäre auch aus diesen Schulden keine Noth entstanden. Denn alle Erbtheile und rückständigen Kaufgelder wären bei diesem Princip als ewige Renten eingetragen worden, und da dabei eine Kündigung nicht hätte stattfinden können und doch auch der Ertragswerth bisher noch nicht gefallen ist, hätte weder der Grundbesitzer in Verlegenheit um einen Ersatzgläubiger, noch der Grundgläubiger um seine Grundforderung kommen können. So wenig also aus Gründen des gestie-

genen Zinsfusses, — wenn überhaupt nur Nationalcapital genug vorhanden gewesen wäre, — wegen der Schulden, die der Grundbesitz seines productiven Betriebes halber zu machen hatte, eine Immobiliarcredit- oder Hypothekennoth hätte entstehen können, und zwar, weil diese Schulden den Immobiliarcredit überhaupt nichts angehen, so wenig wäre sie bei Befolgung des Rentenprincips, selbst der wirklichen Realschulden, d. h. der aus Vererbungen und Verkäufen resultirenden wegen, entstanden.

Nehmen wir — um dies noch klarer zu machen, denn die Ungewohnheit neuer Vorstellungen erschwert das Verständniss — wiederum das Gut zum Beispiel, das am Anfang jener Periode 4000 Rente abwarf. Es soll damals schuldenfrei gewesen sein. Mitte der vierziger Jahre war sein Ertragswerth auf 8000 Rente gestiegen. Nun kommt das Gut nach dem Rentenprincip unter vier Erben zur Theilung. Für die drei Miterben werden je 2000 ewige Rente eingetragen, der Annehmer behält auch seinerseits einen Rententheil von 2000 im Gut. Jetzt ist in Folge der einen Besitzveränderung das Gut um drei Viertheile seines Werthes verschuldet. Der neue Besitzer erhöht indessen die Rente abermals um 1000. Zehn Jahre später wird wiederum das Gut verkauft, — einer zweimaligen Besitzveränderung, darunter auch einem einmaligen Verkauf, haben ja alle Rittergüter in dieser Zeit durchschnittlich unterlegen. Der Käufer zahlt 1000 Rente in Capital an, 2000 Rente werden als rückständige Kaufgelder, aber auch nur in der Rentenform, eingetragen. In Folge der aber-

maligen Besitzveränderung ist das Gut jetzt zu acht Neunteln seines Ertragswerths verschuldet. Unter der Bewirthschaftung des neuen Besitzers steigt die Rente abermals um 1000 und der Antheil des derzeitigen Besitzers beträgt also jetzt 2000 oder ein Fünftel des Gutswerths. Während dieses Verlaufs ist nun der Zinsfuss zuerst von 5 auf 4 herabgegangen, aber hat sich demnächst auch wieder auf 5 gehoben. Allein obwohl eine zweimalige Besitzveränderung ein noch vor zwanzig Jahren schuldenfreies Gut jetzt zu vier Fünfteln seines Ertragswerths verschuldet hat — wegen dessen Rentensteigerung zu doppelt so viel als es zu Anfang der Periode überhaupt werth war, — das Schwanken des Zinsfusses hat dennoch nicht den geringsten nachtheiligen Einfluss auf das Vermögen der Betheiligten und den Credit des Grundbesitzers zu äussern vermocht. Eingetragen auf der natürlichen Basis des ländlichen Grundbesitzwerthes, der Rente, und als das eingetragen, was sie auch ursprünglich sind, als ewige Rententheile, vermögen jene sämmtlichen aus den vorgekommenen Besitzveränderungen entsprungenen Schulden nicht den geringsten Druck auf den Annehmer zu üben. Dieser besitzt noch heute, unangefochten und unanfechtbar von seinen Grundgläubigern, seine 2000 Rente im Gut und wird mit solchem Antheil auch allen gewöhnlichen Wechselfällen des Verkehrs, die ihn treffen könnten, wirksam zu begegnen wissen.

Wäre also dies Princip befolgt worden, so besässe, alles Schwankens des Zinsfusses und aller Mehrverschuldung in Folge der Besitzveränderungen ungeachtet, auch heute noch

jeder Betheiligte, Grundbesitzer wie Grundgläubiger, das, was ihm von Anbeginn an im Gute gebührte: — der annehmende Miterbe, ungeachtet der Erbverschuldung, noch seinen ganzen Rentenerbtheil im Gut, der annehmende Käufer, ungeachtet der Kaufverschuldung, sowohl noch seinen ganzen Anzahlungswerth als auch den durch seine eigene Thätigkeit schon neu hinzugesetzten Rententheil; — der vom Mitbesitz ausgeschiedene Miterbe nicht minder den ihm ursprünglich zugefallenen Erbtheil, der aus dem Besitz geschiedene Verkäufer eben so noch seinen rückständigen Antheil am Rentenfonds. Alles Schwankens des Zinsfusses ungeachtet, hätte jeder Betheiligte ursprünglich erhalten, was ihm von Natur und Rechtswegen gebührte, besäße jeder Betheiligte auch noch was er ursprünglich erhalten, könnte auch kein Betheiligter zum Druck des andern benutzen was er besäße. Aller zahlreichen Besitzveränderungen und daraus entsprungenen Verschuldungen ungeachtet, wäre unser Grundbesitz, bei dem immer noch sich gleich gebliebenen oder selbst noch gestiegenen Ertragswerth, in der Lage, der vermehrten Last gerecht zu werden und pünktlich seinen übernommenen Verpflichtungen nachzukommen. Denn — noch ein Mal — die Lage des Grundbesitzes wäre unerschütterlich auf ihrer natürlichen Basis, dem Ertragswerth, gegründet gewesen, demjenigen Werth, in welchem die Interessen der Grundbesitzer und der Grundgläubiger harmoniren, der niemals zur Gewinnrealisirung durch Verkauf verleiten, niemals einen richtig berechneten Kauf in eine verfehlte Speculation um-

zuwandeln vermag, in dem endlich auch die Interessen des Grundbesitzerstandes und der Nation zusammenfallen und doch zugleich die Thätigkeit des einzelnen Besitzers ihren sichern Lohn erhält. Anstatt sich heute in einer Calamität zu befinden, würde sich vielmehr der Grundbesitz, ungeachtet alles Schwankens des Zinsfusses, ungeachtet aller aus der Freiheit des Grundeigenthums resultirenden Verschuldung, auch noch in dem Flor befinden, in welchem er sich, der Sache nach, in Folge seines gestiegenen und noch steigenden Ertragswerths in der That befinden sollte.

In eine ganz andere Lage hat ihn aber, beim Schwanken des Zinsfusses und der Verschuldungszunahme in Folge von Besitzveränderungen, das Capitalisationsprincip gebracht.

Die Steigerungen des Ertragswerths und der Verschuldungen aus einer zweimaligen Besitzveränderung sind auch jetzt vorgekommen, — allein jetzt ward in Folge jenes Principis nicht der Ertragswerth selbst, sondern die nach dem laufenden Zinsfusse capitalisirte Rente zur Unterlage und Norm bei allen Verschuldungen angenommen und diese selbst wurden nicht als ewige Renten, sondern als kündbare verzinsliche Capitalien auf jener Unterlage eingetragen. Dieser zur Norm genommene Capitalwerth ward aber unter der Fluctuation des Zinsfusses zu einer sehr schwankenden Unterlage. Er erlitt binnen diesen zwanzig Jahren zwei entgegengesetzte Bewegungen, in Folge deren er sich jedesmal um einen Werthbetrag von zwanzig Procent veränderte, zuerst um so viel den gestiegenen Ertragswerth

noch übersteigend, demnächst um eben so viel wieder hinter ihn zurückgehend. Nun mussten die auf dieser schwankenden Grundlage geschehenen Eintragungen — noch dazu Zwangsverschuldungen, wie man nicht vergessen darf -- einen ganz anderen Einfluss auf die Lage des Besitzers üben. Demnach hat auch das oben zum Beispiel genommene Gut in Wirklichkeit eine ganz andere Geschichte aufzuweisen, als es unter Voraussetzung des Rentenprinzips durchgemacht haben würde. Nun hatte dies Gut in der Mitte der dreissiger Jahre, bei ebenfalls 4000 Rente und einem Zinsfuss von fünf Procent, 80,000 Capitalwerth. Mitte der vierziger Jahre, als der Vererbungsfall eintrat, war indessen, bei dem erfolgten Steigen der Rente von 4000 auf 8000, aber dem gleichzeitig erfolgten Fallen des Zinsfusses von fünf auf vier Procent, dieser Capitalwerth nicht im Verhältniss des Ertragswerths von 80,000 auf 160,000, sondern von 80,000 auf 200,000 gestiegen. Nun wurden für jeden Miterben 50,000 Capital eingetragen, wenn auch der Annehmer seinerseits noch 50,000 behielt. Im Moment der Theilung selbst war also auch auf dieser Grundlage noch richtig getheilt worden und auch jetzt war das Gut nur zu drei Viertel verschuldet. Demnächst setzte auch jetzt der Annehmer im Laufe der nächsten zehn Jahre dem Gute 1000 Rente zu und dessen Capitalwerth stieg damit bei dem immer noch gesunkenen Zinsfuss auf 225,000. Dann trat auch jetzt der Verkaufsfall ein. Dabei nehmen wir auch hier — analog der früheren Annahme — an, dass vom Käufer 25,000 Capital eingezahlt wurden und 50,000 als

rückständige Kaufgelder im Gute stehen blieben. Die Verschuldung des Guts belief sich also auch jetzt auf acht Neuntel und auch jetzt gehörte noch ein Neuntel von dessen Werth dem Besitzer. Auch der Käufer erhöhte dann noch die Rente um 1000 und so hätte das Gut, wenn der Zinsfuss sich gleich geblieben wäre, 250,000 Capitalwerth gehabt und der Besitzer ein Fünftel davon besessen.

Allein mit Ablauf der ersten beiden Decennien trat eben die rückläufige Bewegung des Zinsfusses ein und, Ausgang des dritten Decenniums, Mitte der fünfziger Jahre hatte sich derselbe auf seinen früheren Stand von fünf Procent wieder gehoben. Damit war aber auch, weil nun auch der den Verschuldungen zum Grunde gelegte Capitalwerth plötzlich ein anderer geworden war, während doch die Verschuldungen selbst die gleichen geblieben waren, das ganze Theilungs- und Schuldverhältniss zwischen Grundbesitzer und Grundgläubiger, wie mit einem Schlage, zum Nachtheil des Grundbesitzers verändert. Nun war der Werth des Guts plötzlich auf 200,000 zurückgegangen, genau bis zu dem Punkt, bis zu dem es verschuldet worden, und damit war auch der Grundbesitzer selbst um jeden Capitalwerthantheil am Gute gekommen, während die Mitinteressenten noch sämmtlich die ihrigen besaßen.

Noch hatte indessen der Annehmer seinen Rententheil von 2000 im Gut. Allein bald musste er auch diesen verlieren. Denn alle Capitaleintragungen der Mitinteressenten waren nicht blos nach einem Werthe bemessen und geschehen, der sich später als fictiv erwiesen hatte, während

sie selbst doch ihre rechtliche Realität behalten hatten, — sie waren auch in der Form des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals eingetragen worden. Alle Gläubiger vermochten jetzt noch den höheren Zinsfuss dem Grundbesitzer zu dictiren und dieser verlor damit auch seinen Rententheil im Gut. Er hat also zu dem verlorenen Realcredit jetzt auch keinen Personalcredit mehr. Wahrscheinlich aber werden ihm jetzt auch die letzteingetragenen Hypothekencapitalien gekündigt und, weil sich für diese nirgends Ersatzcapital mehr finden wird, weder bei Privaten, die es vielleicht noch könnten aber nicht wollen werden, noch bei Vereinen, die es vielleicht wollen würden aber nicht einmal dürfen, ist die Subhastation des Gutes vor der Thür.

Hatte der Vererbungsfall schon im Anfange unserer Periode, noch bei einem Zinsfuss von fünf Procent, stattgefunden, so ist der Verlauf ein etwas anderer gewesen. Das Gut, von 4000 Rente und 80,000 Capitalwerth wurde dann für die drei Miterben mit 60,000 belastet und der Annehmer behielt selbst 20,000 im Gut, wie auch jeder der Interessenten 1000 Rente erhalten hatte. Nun kamen natürlich alle Vortheile des steigenden Ertragswerths und sinkenden Zinsfusses dem Annehmer zu gut. Nach zehn, resp. zwanzig Jahren besass, unter den beibehaltenen Voraussetzungen, dies Gut, jetzt von 8000 resp. 9000 Rente, einen Capitalwerth von 200,000 resp. 225,000. Der Annehmer besass jetzt statt des Capitalantheils von 20,000, mit dem er in diese Periode eingetreten, einen solchen von 140,000

resp. 165,000; die Miterben noch ihre ursprünglichen Antheile von je 20,000. Aber nun sind sie es, die nicht mehr ihre frühere Rente von je 1000 besitzen. Die Kündbarkeit ihrer eingetragenen Capitalien presste bei dem gesunkenen Zinsfuss jetzt ihnen je 200 ab, die nun dem Annehmer zuwuchsen. Aber dem Grundbesitz als solchem kam dies alles nicht zu gut. Denn, wiederum zehn Jahre später, trat der Verkaufsfall ein, zu dem jetzt der Wunsch, den unverdienten Gewinn einmal zu realisiren, den Annehmer doppelt und dreifach drängte. Dann aber stieg der Zinsfuss wieder auf fünf Procent und damit war auch der derzeitige Annehmer in dieselbe Lage gekommen, die vorher geschildert worden. Es sind in diesem Fall nur andere Personen, denen die Vortheile der sinkenden Zinsperiode zugeflossen sind. Das Loos, das der Grundbesitz, als solcher, gehabt, ist schliesslich dasselbe geblieben: — der grösste Theil des gestiegenen Grundwerths hatte sich als Capital vom Grundbesitz losgelöst und **lastet** jetzt auf ihm anstatt ihn gehoben zu haben.

Unter dem Einfluss von Umständen, die sämmtlich während der letzten dreissig Jahre Platz gegriffen, besteht also, weil das Gut nach dem Capitalisationsprincip verschuldet ward, keins der Theilungs- oder Belastungsverhältnisse, denen ursprünglich in dem Vererbungs- oder Verkaufsfall das Gut unterworfen worden, heute noch in seiner Integrität. In Folge der Schwankungen des Zinsfusses ist jedes dieser Verhältnisse vollständig zerrüttet

worden. Je nach der Zeit, in welche die Besitzveränderungen gefallen, hat in diesem, dem Grundbesitzer wie dem Grundgläubiger durch die Gesetzgebung selbst aufgezwungenen Spiel, bald der Eine bald der Andere gewonnen, ist bald dieser bald jener geplündert worden. Aber das schliessliche Schicksal des Grundbesitzes selbst und damit das Loos des letzten Besitzers, ist immer gleich trostlos geblieben. Dieser besitzt absolut nichts mehr im Gut, um ungünstigen Preis- oder Ernte-Chancen die Spitze bieten zu können. Und weshalb? Man kann es nicht oft genug wiederholen, — lediglich deshalb, weil der Verkehr in Grundbesitz nach einem Werthe normirt ward, der für den Grundbesitz ein unnatürlicher, sachwidriger ist; der von dem natürlichen Werth desselben jedesmal abweicht, sowie der Zinsfuss ins Schwanken geräth; der deshalb eine schwankende Unterlage für solchen Verkehr abgiebt; der damit ein Werth ist, auf dessen Grundlage die Interessen des Grundbesitzers und des Grundgläubigers collidiren statt zu harmoniren; der zu Güterverkäufen antreibt, statt davon abzuhalten und dennoch wieder, ohne Verschulden des Käufers, die Richtigkeit der Speculation umstösst; der endlich die Interessen der Klasse und der Nation zumal verletzt, weil er den einzelnen Besitzern einen Spielgewinn zuwirft, anstatt ihnen in einer Zusatzrente die Frucht ihrer Thätigkeit zu sichern.

Die Geschichte dieses Guts ist im Wesentlichen die Geschichte eines sehr grossen Theils unseres heutigen Grundbesitzes. Sie drückt auch

genau die Lage aus, in der sich dieser Theil heute befindet. Ihre Schwierigkeit leuchtet ein. Und dennoch wird sie sich, aller Wahrscheinlichkeit nach, noch bedeutend verschlimmern. Die Noth wird, bei weiterer Beibehaltung des Capitalisationsprinzips, sich nicht blos bei diesem Theil des Grundbesitzes noch mehr steigern, sie wird auch noch weiter und tiefer dringen, und dann auch Besitzverhältnisse ergreifen, die von solcher Noth heute noch so entfernt sind, wie der als Beispiel aufgestellte Gutsbesitz es bei einem Zinsfuss von vier Procent vor zehn Jahren war. Sie wird sich aus dem Grunde noch so viel mehr steigern und verbreiten müssen, — weil aller Wahrscheinlichkeit nach der Zinsfuss noch höher steigen wird.

Dieselben Ursachen nämlich, die ihn seit zehn oder zwölf Jahren so bedeutend steigen liessen, scheinen in ihrer Wirkung noch nicht erschöpft zu sein. Sowohl die inner- als die internationalen Bewegungen des Capitalmarkts deuten darauf hin. — Dort spricht die ungeheuere Anzahl, namentlich von projectirten Eisenbahnunternehmungen dafür, dass unser Leihcapital es immer noch vorzieht, als speculatives Unternehmungscapital in der Dividende am Capitalgewinn zu participiren, denn als nicht speculirendes Hypothekencapital sich mit dem blossen Zins zu begnügen. Lediglich die bequemere Form des Documents kann dabei nicht allein den Impuls abgeben, denn derlei Documents sind ja schon genug auf dem Markte zu haben. Es kann also nur die Erwartung einer den jetzigen Hypo-

thekeuzins noch übersteigenden Dividende sein, die dazu antreibt. Eine andere, bisher noch nicht dagewesene Erscheinung bezeugt dies in schlagender und dabei fast wunderlicher Weise. Es sind dies die vielen Millionen von Leihcapital, die nicht sowohl zur Hypothek selbst, als vielmehr nur zur Gründung von Hypothekenbanken drängen. Sie wollen helfen, indem sie die Noth des Grundbesitzes benutzen wollen, um an ihm zu gewinnen, — denn auch diesen Unternehmungen kommt es eben nur auf eine den Hypothekenzins übersteigende Dividende an¹²⁾. — Hier, auf dem internationalen Markt, spricht die immer noch höchst bedeutende Differenz zwischen dem europäischen

¹²⁾ Wenn man erwägt, dass wieder der bei Weitem grösste Theil dieses ungeheuren Capitals, das sich heute von der Hypothek abwendet und auf Eisenbahnunternehmungen und Hypothekenbanken stürzt, nichts als Grundbesitzwerth selbst ist, der nur während der letzten dreissig Jahre in der Form des kündbaren Hypothekencapitals als Capital vom Grundbesitz abgelöst worden und in dieser ihm ursprünglich gar nicht natürlichen und jedenfalls bei steigendem Zinsfuss dem Grundbesitz durchaus feindlichen Form gegenüber getreten ist, — so wird man zugestehen müssen, dass man mit dieser Erwägung ein Feld betritt, das nicht blos practisch äusserst im Argen, sondern auch noch wissenschaftlich ziemlich im Dunkeln liegt. In der That, wenn man sich in die Betrachtung dieser Verhältnisse unbefangen vertieft, so wird man staunend zu der Frage gedrängt: Wie ist es möglich, dass, bei Freiheit des Grundeigenthums, es der Staat hat geschehen lassen oder gar selbst so hat einrichten können, dass der wichtigste Besitzstand der ganzen Gesellschaft, der Grundbesitzerstand, einer Miss-handlung unterworfen werden durfte, wie sie ihm das kündbare verzinsliche Hypothekencapital unter Umständen, die in der Natur der volkswirtschaftlichen Entwicklung selbst liegen, nothwendig zufügen muss. — Aber freilich, einmal in der Geschichte ist deshalb auch schon die kündbare verzinsliche Capitalanleihe vollständig abgeschafft worden.

und dem überseeischen Zinsfuss, bei dem doch sicherlich an Intensität noch fortwährend zunehmenden Verkehr von Hüben und Drüben, für solche weitere Steigerung. Eine Differenz von fünf oder selbst sechs und acht Procent strebt entschieden noch bei solcher Verkehrszunahme nach grösserer Ausgleichung. Dies könnte nur verhindert werden, wenn wieder Repudiationstheorien irgend welcher neuen Art in Amerika Boden gewannen. Indessen pflegt dort zuletzt doch immer richtig „calculirt“ zu werden und somit wird sich Amerika das europäische Capital auch nicht abwendig machen wollen. — Würdigt man nun aber diese beiden Bewegungen des Capitalmarkts genügend, so scheint kein Zweifel obwalten zu können, dass im nächsten Decennium, und gerade, wenn Frieden bleibt, der Zinsfuss immer noch höher steigen wird ¹³⁾).

¹³⁾ Es mag auch mit dem Prophezeien auf volkswirtschaftlichem Gebiet misslich sein, obwohl sicherlich nicht in dem Maasse, wie auf politischem, weil hier die unberechenbarere Macht der mannigfaltigsten menschlichen Leidenschaften in's Spiel kommt, dort aber, auf den gegebenen socialen Grundlagen des Besitzes und der Arbeit, nur der Eigennutz allein die Triebfeder jedes individuellen wirtschaftlichen Thuns ist — nach Ansicht des herrschenden Systems auch nur sein soll, ja im Erfolg sogar auch mit der höchsten wirtschaftlichen Harmonie gekrönt sein soll — diese Triebfeder aber bei allen Individuen ziemlich gleichmässig wirkt. Deshalb lassen sich auf volkswirtschaftlichem Gebiet, insofern dasselbe einen auf jenen gegebenen Voraussetzungen basirten und der Macht des menschlichen Eigennutzes uneingeschränkt unterworfenen Verkehr darstellt, in der That Gesetze seines Verlaufs entwickeln. Deren Entwicklung selbst ist allerdings noch so unsicher und bestritten, dass die Einen in dem Ineinandergreifen dieser Gesetze, wie gesagt, ein Ebenbild der Harmonie der Naturgesetze, — die Anderen jene furchtbare Dissonanz

Die weitere Verwüstung aber, die durch eine solche weitere Steigerung des Zinsfusses unter dem Grundbesitz angerichtet werden muss, kann man sich leicht in einer Fortsetzung

erkennen, die heute überall laut zu werden scheint und, am Ende einer sich auslebenden Geschichtsperiode, auch noch immer die Gesellschaft zur Umgestaltung ihrer socialen Grundlagen selbst gedrängt zu haben pflegt. Beide Parteien nennen diese Gesetze auch „natürliche Gesetze,“ aber die Einen, weil sie jene vorausgesetzten Grundlagen und Mächte so unwandelbar und in ihrer Wirksamkeit von so harmonischem Erfolge gekrönt glauben, als ob sie von Natur geschaffen seien, die Anderen hingegen, weil die Gesetze sich nur aus der Natur dieser Potenzen, seien diese wie sie seien, ergäben. Ungeachtet also aller solcher proclamirter Gesetze wird auch die Prophezeiung eines noch weiter steigenden Zinsfusses und deshalb auch einer noch weiter zunehmenden Zerrüttung der Verhältnisse des Grundbesitzes ebenfalls nicht unbestritten bleiben. Aber ich darf wenigstens an zwei Schriften von mir erinnern, deren eine — „Für den Credit der Grundbesitzer“, eine Petition an den Ersten vereinigten Landtag — vor zwanzig Jahren, als die Zeit für den Grundbesitz in Folge des gesunkenen Zinsfusses noch äusserst günstig war, die andere — „Die Handelserisen und die Hypothekennoth der Grundbesitzer“ — vor zehn Jahren, als die Ungunst der Zeiten eben begonnen hatte, herausgegeben wurde. Schon in der ersteren, also zu einer Zeit, in welcher es noch der Grundbesitzer war, der den Grundgläubiger drückte, und sicherlich Niemand an die heutige Calamität dachte, weise ich die sachwidrige Form des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals, gegenüber der Natur des Grundbesitzes, nach, und zugleich auf die Gefahren hin, die aus dieser Form für ihn entstehen können. In der zweiten, zu einer Zeit, wo die heutige Calamität schon drohte, war es kaum schwer mehr, sie auch schon, wie ich dort gethan, in ihrer jetzigen chronischen Natur vorausszusagen und auf die alleinige Ursache derselben, das Steigen des Zinsfusses bei Befolgung des Capitalisationsprincips, mit dem Finger zu zeigen. Die erste Schrift fand damals noch wenig Anklang, kaum Verständniss. Hr. J. Faucher, der zu den Autoritäten der in der Berliner Volkswirtschaftlichen Vierteljahrschrift vertretenen Schule gehört, trat damals, als Redacteur der Ostseezeitung, gerade dem Theil ihres Inhalts entgegen, der sich auf die Sachwidrigkeit und Ge-

der Geschichte jenes Guts vorstellen: Man braucht nur die durch das veränderte Capitalisationsmaass abermals veränderten Capitalwerthe in die betreffenden Zahlen umzuschreiben. Das Gut von 10,000 Rente, das vor zehn Jahren noch 250,000 Capitalwerth besass, das heute nur noch 200,000 besitzt, wird, bei einer weiteren Steigerung von nur Einem Procent¹⁴⁾, nach abermals zehn Jahren

fährlichkeit des kündbaren Hypothenapitals bezieht. Auch an die Wahrheit der zweiten Schrift wurde noch nicht recht geglaubt. Am 25. Januar d. J. indessen schon hat Herr Faucher selbst in der volkswirthschaftlichen Gesellschaft in Berlin, unter deren allgemeinsten Beifall die Gedanken zum Theil vorgetragen, die er vor zwanzig Jahren bekämpfte. — In dieser, der dritten, Schrift, die abermals denselben Gegenstand behandelt, — weil er, noch einmal gesagt, eine fast eben so grosse sociale Bedeutung, wie die vorzugsweise sogen. sociale Frage hat — führe ich die Gefahren des Capitalisationsprinzips gründlicher durch, und vielleicht werde ich jetzt, wo so traurige Ereignisse predigen helfen, mehr Glauben finden als früher, — namentlich auch darin, dass die blosse Aufhebung der Kündbarkeit des Hypothekencapitals, unter Beibehaltung des Capitalisationsprinzips, noch dazu mit ihrem beliebten Anhängsel einer hohen Zwangsamortisation, dem schon gegenwärtigen Umfange des Uebels gegenüber kaum mehr als eine Viertelsmaassregel bedeuten, hingegen der aus dem weiteren Steigen des Zinsfusses noch weiter bevorstehenden Zunahme desselben auch nicht im allergeringsten Maasse vorzubeugen im Stande sein würde.

¹⁴⁾ Ich glaube nicht, dass diese Besorgniss übertrieben ist. Vielleicht geht sie nicht einmal weit genug. Ich setze zum Zeugniss folgende Notiz aus Nr. 50 der Ostseezeitung her:

„Stettin, 15. Februar. (Hypothekenbericht von H. Bombe.)

Das Geschäft in Hypotheken entwickelte sich bei mir in den letzt verflossenen Wochen in recht erfreulicher Weise und habe ich über grosse Umsätze, vorzugsweise für Rheinische und Süddeutsche Rechnung zu berichten. Gehandelt wurden hauptsächlich erste Hypotheken auf Pommerischen Grundbesitz, wovon ich erste Stellen und pupillarische Sicherheit zu

nur noch einen Werth von 166,666 $\frac{2}{3}$ haben, und dem entsprechend werden auch die vorgekommenen Theilungs- und Verschuldungsfälle ein verändertes Verhältniss angenommen

5 Procent pari, kleinere Posten unmittelbar hinter der Landschaft zu 5 $\frac{1}{2}$ und 6 Procent und noch etwas weiter hinaus zu 6 $\frac{1}{2}$ Procent untergebracht habe. — Sehr begehrt sind noch Capitalien zu 7, 7 $\frac{1}{2}$ und 8 Procent pro Anno gegen Sola-Wechsel mit sicherer hypothekarischer Unterlage, letztere ungefähr mit $\frac{3}{4}$ des durch die Grundsteuer ermittelten Werthes abschliessend, weil die Banken gegen derartige Geschäfte immer noch eine unnahbare Zurückhaltung beobachten und daher dem Privat-Capitalisten vielfach Gelegenheit geboten ist, sein Geld jedenfalls sicherer und dabei mindestens eben so vortheilhaft anzulegen, als durch den Ankauf Amerikanischer Werthpapiere. — Für hiesige städtische Hypotheken stellt sich der markt-gängige Zinsfuss wie folgt. Erste Stellen, im innern Stadtbezirk, innerhalb der Hälfte der Feuerkasse zu 5 Procent pari, weiter hinaus bis $\frac{3}{4}$ der Feuerkasse zu 5 $\frac{1}{2}$ Procent und mit $\frac{3}{4}$ der Feuerkasse und $\frac{3}{4}$ des durch die Gebäudesteuer ermittelten Reinertrags abschliessend zu 6 Procent. Städtische Hypotheken im äussern Stadtbezirk sind weniger beliebt und im Verhältniss zu Vorstehendem 1 Procent höher anzunehmen.

Ich kann hierbei die erfreuliche Thatsache constatiren, dass die Aufhebung der Zinsbeschränkungen sich schon jetzt für den durch die früheren Wuchergesetze fast creditlos gewordenen Grundbesitz als eine überaus segensreiche Massregel herausstellt, und der Credit in unsern capitalarmen östlichen Provinzen würde sich sehr bald noch viel günstiger gestalten, wenn die Reform in unserer Hypotheken-Gesetzgebung so schleunig wie möglich ins Werk gesetzt würde.“

Ein so geachtetes Blatt wie die Ostseezeitung würde diesen Bericht nicht aufgenommen haben, wenn er nicht in den mitgetheilten Thatsachen wahr wäre. Gibt es aber ein sprechenderes Zeugniss für die jetzt schon unerhörte Höhe der Noth, als dass Hypotheken innerhalb „der ersten drei Viertel des durch die Grundsteuer ermittelten Werths“, noch dazu, wenn sie durch Wechselverpflichtung unterstützt sind, mit 7, 7 $\frac{1}{2}$ und 8 Procent verzinst werden müssen? Wie stimmt aber zu dem Bericht

haben. Hat sich die Rente innerhalb des nächsten Jahrzehnts nicht mehr gehoben, so schöpfen nicht einmal mehr alle Grundgläubiger aus dem Vermögen des Grundbesitzers, sondern die ersteingetragenen schon aus dem Vermögen der letzteingetragenen. Das Gut wird dann längst in andere Hände übergegangen sein; 83,331 $\frac{1}{3}$ Capital sind ausgefallen und die bis zu 166,666 $\frac{2}{3}$ eingetragenen Gläubiger theilen

solcher Thatsachen die „Erfreulichkeit“ der Aufhebung der Wuchergesetze? Ob der Grundbesitz auf kaltem oder auf warmem Wege — ob, weil er überhaupt kein Capital mehr bekommen kann, oder weil er es schliesslich nicht mehr verzinsen können — ausgepresst und ruiniert wird, ist doch wahrlich gleichgültig, sollte auch der letztere Weg etwas martervoller, weil etwas längerwährend, sein. Und wie kann man gar an die „Reform unserer Hypothekengesetzgebung“ — wenn sie nicht weiter reichen soll, als in den gewöhnlichen, auch jüngst vom landwirthschaftlichen Congress adoptirten Vorschlägen verlangt wird, wenn sie namentlich nicht so weit gehen soll, die Capitalobligation bei der Grundverschuldung ganz zu verbieten und nur die Rentenobligation dabei zu gestatten, — wie kann man, sage ich, an eine so beschränkte Reform unserer Hypothekengesetzgebung die sanguinische Erwartung knüpfen, dass dadurch solchen wahrhaft grauenvollen Thatsachen abgeholfen werden solle! Das Uebel liegt ja nicht sowohl in der gegenwärtigen Form des Hypothekencapitals, obwohl auch diese nichts taugt, als in dem Wesen des Hypothekencapitals selbst, das aber natürlich durch keine noch so vollendete blosse Form abgeändert werden kann. In der That, das denkbar blühendste Land muss verheert werden, über dessen Grundbesitz binnen zehn oder zwanzig Jahren die Calamität einer Hypothekenzinssteigerung von 4 auf 8 Procent hinweggeht, während bei der Rentenobligation eine eben solche Erhöhung des Capitalzinsfusses den Grundbesitz selbst fast ganz unberührt gelassen und nur den landwirthschaftlichen Betrieb in die Lage versetzt haben würde, sich einen eben so hohen Zins zu berechnen, wodurch allerdings die Pachtrente etwas verringert worden wäre.

sich jetzt allein die Rente von 10,000. Wäre es indessen auch dem Besitzer während dieser Zeit durch rastlosen Fleiss gelungen, dem Gute abermals noch 2000 Rente zuzusetzen, so würde zwar dessen Capitalwerth abermals wieder 200,000 erreicht haben, aber in Capital wie in Rente hätte der Grundbesitzer nur für die Grundgläubiger gearbeitet, — wahrlich keine Aufforderung, es überhaupt zu thun.

Es ist auch klar, dass sich dann die Calamität auch schon auf Besitzverhältnisse erstrecken muss, die heute noch von ihr verschont sind. Dann werden schon Besitzer von ihr getroffen werden, die in einem solchen Gut, wie das zum Beispiel gewählte, vor zehn Jahren noch ein Capitalvermögen von 83,331 $\frac{1}{3}$ und eine jährliche Rente von 4000 besaßen, — auch sie sind dann schon um Capital und Rente gekommen. — Aber nicht das allein! — Alle Erbtheilungen und alle Verkäufe, die im Laufe der letztvergangenen zehn Jahre und selbst auch noch heute nach der Norm von nur 5 Procent abgeschlossen wurden und werden, die vielleicht in fünf Jahren sogar schon zu 5 $\frac{1}{2}$ Procent abgeschlossen werden, sind nach zehn Jahren ebenfalls wieder nach einem zu niedrigen Zinsfuss abgeschlossen worden. So bleibt das Uebel nicht bloß perennirend, es wuchert progressiv fort, so lange überhaupt der Zinsfuss steigt. und — das Capitalisationsprincip die Maassgabe für den Verkehr mit Grundbesitz bleibt.

In der Geschichte dieses Guts, das die gegenwärtige und leider auch noch kommende Leidensgeschichte unseres

Grundbesitzes darstellt, ist denn auch schon die Geschichte der Entstehung und Ausdehnung dieses Leidens enthalten. Dessen Hauptursache ist schon klar darin bezeichnet. Ich möchte sagen, seine einzige, da alle Gründe, in denen man sie sonst noch gesucht, entweder überhaupt nicht zutreffend oder auch von verhältnissmässiger Geringfügigkeit sind. Sie besteht — wenn man, erstens, die Freiheit des Grundeigenthums, die zu unausgesetzter und bei steigender Rente zu immer höherer Verschuldung des Grundbesitzes zwingt, und, zweitens, die Fluctuation des Zinsfusses, die immerdar das Wogen- und Wagespiel eines sich selbst überlassenen Verkehrs bleiben wird, als Unabänderlichkeiten annimmt — lediglich in der Behandlung des Grundbesitzwerths als Capitalwerth, da er doch nur Ertragswerth ist.

Die Immobilial- oder Hypothekennoth ist also beim ländlichen Grundbesitz da und zwar in erschreckendem Maasse. — Sie ist da ungeachtet seines fortwährend gestiegenen Ertragswerths. — Sie besteht nicht darin, dass sich der Grundbesitz „verschuldet, um die Zinsen der gestiegenen Löhne, die höheren Anforderungen des Lebens, die sonstigen Ansprüche, welche Staat und Gemeinde an ihn stellen, bezahlen zu können.“ Es handelt sich bei ihr überhaupt nicht um neue, sondern um alte Schulden, um Schulden, die der Grundbesitz gerade in seiner günstigsten Zeit gemacht und durch die Freiheit des Grundeigenthums zu machen gezwungen war. Sie besteht darin, dass der heute wieder steigende Zinsfuss den zu seiner Zeit nach

dem gesunkenen Zinsfuss normirten Capitalwerth des Grundbesitzes, die damalige Unterlage und Maassgabe aller Verschuldungen, auch heute wieder normirt, dass damit die letzteingetragene Hypotheken sich plötzlich auf nichts basirt sehen, dass dann die nächst eingetragenen gekündigt werden, um nicht hart an der Grenze dieses Nichts situirt zu bleiben; dass auch kein neues Leihcapital sich für solche gefährliche Nachbarschaft finden will; dass endlich die ersteingetragenen in der Erhöhung des Zinsfusses die Gutsrente für sich absorbiren. Sie besteht also nicht darin, dass der „Grundbesitz schon vom Capital zehre“ — und gar wegen wirthschaftlicher Ausgaben und öffentlicher Abgaben vom Capital zehre, — sondern darin, dass der steigende Zinsfuss ihm einen unangemessenen und doch aufgedrungenen Capitalwerth unter den Füßen fortzieht. — Sie wird auch zu einer noch erschreckenderen Höhe anwachsen, ungeachtet des noch weiter steigenden Ertragswerths. Denn, da voraussichtlich der Zinsfuss noch weiter steigen wird, so wird sich auch noch der Capitalwerth des Grundbesitzes mehr zusammenziehen. Die Unterlage wird dann für die eingetragenen Schulden auf's Neue wieder schmäler werden. Noch mehr Capitalien werden sich plötzlich auf nichts basirt finden, noch mehrere sich zurückziehen und unersetzt bleiben und immer weniger werden die ganze Rente verschlingen. — Die Noth hat unter dem Capitalisationsprincip der Rente und dem Verschuldungszwange der Freiheit des Grundeigenthums auch kommen müssen, sowie der Zinsfuss, nachdem er gesunken gewesen, wieder zu

steigen begann. Und sie wird auch noch höher anwachsen müssen, wenn unter dem fortgesetzten Einfluss jener beiden Voraussetzungen auch der Zinsfuss noch weiter steigt. — Ist also die Freiheit des Grundeigenthums nicht aufzuheben und ist das Schwanken des Zinsfusses nicht abzustellen, so bleibt als einzige Wurzel des Uebels, an die auch allein nur die heilende Axt zu legen, das Capitalisationsprincip der Rente übrig. Und in der That — ich kann es nicht oft genug wiederholen, da es von Anderen überhaupt noch nicht gesagt worden — wie hätte diese Noth des Grundbesitzes aus der bezeichneten Wurzel nicht keimen, wachsen und gross werden sollen — seines seit dreissig Jahren verdreifachten Ertragswerths ungeachtet — wenn bei diesem Princip und dem Verschuldungszwange der Freiheit des Grundeigenthums eine so gewaltige Schwankung des Zinsfusses wie die nachgewiesene diesen Zeitraum beherrschte. Es ward ja der Verschuldung eine Grundlage dargeboten, die sich zuerst übermässig ausdehnte und dann wieder übermässig zusammenzog, die, gerade zur Zeit ihrer Ausdehnung immer höher zu belasten, der Grundbesitz angetrieben oder gezwungen ward und die deshalb auch heute zur Zeit ihrer Wiederzusammenziehung nicht mehr genügenden Platz für alle jene erzwungenen Belastungen darbietet.

Es hiesse natürlich beide Augen verschliessen, wenn man beim ländlichen Grundbesitz gerade diese Immobilialcreditnoth leugnen, oder sie, was dasselbe ist und worauf ich noch zurückkommen werde, in eine blosse Per-

sonalcreditnoth auflösen wollte. — Es giebt keinen Grundbesitzer, der nicht die Erfahrung gemacht, dass selbst die sichersten Hypothekencapitalien heute schwer zu beschaffen sind. Das sind indessen nur Verlegenheiten, aber keine Noth. Es giebt aber schon keinen Grundbesitzer mehr, der, wenn er heute sogar nicht höher als vor zehn oder fünfzehn Jahren verschuldet ist, nicht empfindlich spürt, dass ihm nicht mehr so viel Rente im Gute gehört, wie damals. Es ist auch kein Gutsbesitzer mehr, der nicht die Erfahrung gemacht, dass Niemand heute das Gut mehr so hoch beleihen will, wie damals. Hier, bei diesen Erfahrungen beginnt dann erst mehr oder weniger die Noth, die doch wahrlich Immobiliarcredit-, Hypothennoth und nichts anderes als solche ist, — denn wie sollte der Personalcredit, der sich seiner Natur nach auf eine andere Grundlage als Immobilienwerth zu stützen hat, jene mangelnden Hypothekencapitalien auch nur anleihen dürfen, wie gar den zusammenschwindenden Immobilienwerth wieder ausdehnen und die ausfallenden Hypotheken auf seine Schultern nehmen können. Sie ist Immobiliarcreditnoth, und **wachsende Immobiliarcreditnoth**, die ihr Opfer erreicht hat, so bald sich der Besitzer, wie in der Verschuldungsgeschichte unsers Guts, Angesichts eines Nichtsmehr in demselben befindet.

Es hiesse aber immer noch Ein Auge verschliessen, wollte man die Existenz dieser Immobiliarcreditnoth zwar zugeben, aber jene ihre Ursache und Natur leugnen, die ich gleichfalls schon in jener Verschuldungsgeschichte

klar gemacht habe, — wollte man ihr eine andere Natur beimessen, ihre Entstehung auf andere Gründe zurückführen und demnächst auch die Hülfe wo anders ansetzen.

Und hier ist es nothwendig, auch noch einen Augenblick kritisch zu verfahren. — Die Prüfung jeder abweichenden Ansicht wird immer wieder auf das Capitalisationsprincip der Rente als die letzte und einzige Wurzel der heutigen Immobiliarcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes zurückführen, vorausgesetzt, dass der Verschuldungszwang, den die Freiheit des Grundeigenthums, und das Schwanken des Zinsfusses, das die Freiheit des Verkehrs mit sich führt, als unabänderlich anzusehen sind.

Man ist, um den Ursprung der Noth zu erklären, bis zu dem Uebergang der Naturalwirthschaft in die Geldwirthschaft zurückgegangen und hat die Noth für eine Mitgift der letztern genommen. Es wäre traurig, wenn dem so wäre, da doch die Geldwirthschaft eine entschieden höhere sociale Stufe bezeichnet als die Naturalwirthschaft. Freilich, Uebel bleiben das Erbtheil jeder höheren Geschichtsstufe und die Geldwirthschaft hat die ihrigen, wie auch die Naturalwirthschaft sie hatte. Aber zu den eigenthümlichen Uebeln der Geldwirthschaft gehört unsere Hypothekennoth nicht. Sie ist sogar, nur in einem äusserlich andern Gewande, zur Zeit des naturalwirthschaftlichen Zustandes der Gesellschaft eine weit härtere Noth als heute gewesen, dergestalt, dass sich damals sogar die ganze „sociale Frage“ in ihr concentrirte, — nämlich zur Zeit Griechenlands und Roms, wo die verderblichen Folgen des

Zinscapitals, in welchem, weil Grund- und Capitalbesitz noch in Eins zusammenfielen, auch noch Immobiliar- und Personalcredit zusammen aufgingen, das Kopfbrechen aller Philosophen und Gesetzgeber sowie den Angelpunkt aller socialen Bewegungen ausmachten. Mit Eintritt des geldwirthschaftlichen Zeitalters ist vielmehr die Hypothekennoth geringer geworden. Schon haben wir Perioden gehabt, wo sie überhaupt nicht existirte. Mag sie immerhin, bei noch weiterer Vernachlässigung Seitens des Staats auch noch gefährlichere Dimensionen als heute annehmen, — in der eminenten socialen Bedeutung, die sie noch im Alterthum hatte, ist sie bereits durch eine andere „sociale Frage“ abgelöst worden.¹⁵⁾

¹⁵⁾ Ich reproducire hier den grössten Theil eines Artikels, den ich in der „Nordd. Allg. Ztg.“ vom 22. Januar d. J. veröffentlicht habe:

„Solche Zeiten, in denen, was wir heute Hypothekennoth nennen, sich noch in weit drückenderem Maasse als heute fühlbar machte, hat wiederholt das römische Reich gesehen.

Naturalwirthschaftlich war der Zustand damals dermassen, dass sich Fabrication und Handwerk noch gar nicht einmal zu einem selbstständigen Zweige der Nationalproduction vom Grundbesitze abgesondert hatten. wenn dies auch seit Ende der Republik mit dem Handel geschehen war, ferner, dass Darlehne in Weizen, Gerste, Wein und Oel, kurz, in fungiblen Waaren, weit öfter vorkamen, als in Geld. Ersteres dürfte anderswo bewiesen sein. Auf letzteres deutet schon der Unterschied zwischen den Definitionen des Darlehns bei Paulus und im preussischen Landrecht. Jener sagt: *mutui datio consistit in his rebus, quae pondere, numero, mensura consistunt*. Dieses sagt: „Das eigentliche Darlehn ist ein Vertrag, vermöge dessen Jemand gangbares ausgemünztes Geld, oder geldwerthe, an jeden Inhaber zahlbare Instrumente, unter bedingener Wiedererstattung in gleicher Qualität und Quantität, einem andern zum Verbrauche übergibt;“ — und unterscheidet das Waarendarlehn ausdrück-

Man hat das Staatsschulden- und Actienwesen angeklagt. —

Indessen, seinem Wesen wie seinem Ursprunge

lich als ein uneigentliches. Dies Waarendarlehn kommt auch in den römischen Quellen ebenso oft vor wie das Gelddarlehn. Die Gesetze behandeln es auch ebenso, wie dieses, nur in Bezug auf den Zinsfuss anders, denn beim Gelddarlehn wurde noch bis Justinian die centesima — es ist streitig, ob 10 oder $12\frac{1}{2}$ pCt. — gestattet, während Constantin d. Gr. bei Waaren-Darlehen noch 50 pCt. als das Maximum erlaubte — ein neues Zeichen des naturalwirthschaftlichen Charakters der Zeit, denn bei den unerhörten Fluctuationen der damaligen Geldpreise glaubte man, dass hemiologische Naturalzinsen, wie man sie nannte, nicht drückender seien, als die centesima. Die Kirchenväter eifern auch eben so sehr gegen die Zinsen des Natural-Darlehn's wie gegen die des Geld-Darlehn's, und als in demselben Jahr, in welchem Constantin jene Festsetzung beim Natural-Darlehn traf und beim Geld-Darlehn die Einhaltung der centesima auf's Neue einschränkte, das Concilium von Nicaea — a. 325 — den Clerikern das Zinsennehmen ganz verbot, richtete sich dieses Verbot eben so wohl gegen die Zinsen des Waaren- wie des Geld-Darlehn's.

Von einer Staatsschulden- und Actienconcurrentz mit dem Capital-Bedürfniss der Landbesitzer konnte auch noch nicht die Rede sein. Die Gesellschaft war zwar in der drückendsten Weise mit Schulden an den Staat — den zu Capitalsummen aufgerechneten Steuerresten — aber dieser noch nicht mit der geringsten Schuldsomme an die Gesellschaft belastet.

Dennoch war um diese Zeit, wie auch schon oft früher, die Hypothekennoth in der römischen Gesellschaft die drückendste, die man sich denken kann.

In der That, das kündbare verzinsliche Hypotheken-Capital mit seiner von Zeit zu Zeit durch einschlagende Veranlassungen erzeugten Noth hat schon ein Mal eine blühende landwirthschaftliche Welt verwüsten geholfen.

Bekanntlich haben die agrarischen Verhältnisse Roms während der langen Dauer seines Bestandes grosse Wandlungen durchgemacht. Auf einen Zustand freier kleiner Ackerbürger folgte die von Slavenschaaren

nach, kommt das „Hypothekencapital“ mit dem Staatsschulden- und Actiencapital gar nicht in Berührung. Denn Hypothekencapital ist eben, seinem Wesen und seinem Ur-

betriebene Latifundien- und Plantagen-Wirthschaft. Als sich unter diesem System der Geldbeutel der Grossgutsbesitzer bald eben so schlecht zu stehen anfang, wie die allgemeine Landescultur, griff der praktische Sinn der Römer zu einem Auswege. Sie zerschlugen ihre Latifundien, gingen zur Zwergwirthschaft über und gaben die Parcellen ihren eigenen Slaven in Pacht. Unter diesem System trat eine neue Blüthe landwirthschaftlicher Cultur ein, die auch so lange Garantien des Bestandes in sich trug, als die Besitzer ihre Colonen mit mehr Mässigung als heute die Besitzer in Irland ihre Pächter behandelten. Als das nicht mehr geschah, schritt, von Diocletian an, natürlich aus politischen Gründen, der Staat ein und schuf nach und nach diesen precären Slaven-Colonenstand in einen an die Scholle gebundenen, aber auch zu der Scholle berechtigten Colonenstand um, der schon viel Aehnlichkeit mit einem persönlich freien Erbpachtsbauernstande hatte. Hand in Hand damit ging die vermehrte Ansetzung von freien Veteranenhöfen, und so waren zur Zeit der Valentinianer die agrarischen Verhältnisse Roms, bei einigen allerdings wesentlichen Abweichungen, äusserlich doch fast zu ihrem Ausgangspunkt zurückgekehrt.

Bei allen diesen Wandlungen spielt nun aber das *foenus* seine eingreifende Rolle. — Es giebt unzählige Beläge dafür, dass es seiner Zeit das Mittel war, womit die reicheren Besitzer die ärmeren auswucherten, um sich mit deren Besitz zu Latifundienbesitz zu arrondiren. In dem Ausruf *latifundia perdidere Romam* spricht sich schliesslich nur dieser gemeinschädliche Effect aus. — Als unter dem Kleinpachtssystem die Landwirthschaft neu aufgeblüht war, war sie natürlich vor dem schädlichen Einfluss des *foenus* einigermassen geschützt, ungefähr wie es heute die englische Landwirthschaft ist, die sich auch in den Händen von Pächtern befindet und ebenfalls keine Hypothekennoth spürt; denn die Pächter können keine Hypotheken-Darlehen aufnehmen und den nothwendigen persönlichen Credit, den heute die freien englischen Pächter bei einem Landbankensystem finden, fanden die römischen Slavenpächter bei ihren Herren. — Als die christlichen Kaiser aber wieder einen Klein-

sprunge nach, überhaupt kein Capital, das so wie wirkliches Nationalcapital dem Grundbesitz als eine eigene selbstständige Macht gegenüberstände, eine Macht, deren

besitzerstand in's Leben gerufen hatten, hatte auch wieder das *foenus* einen neuen Spielraum für seine Verwüstungen und namentlich seine verheerenden Wirkungen auf die Landwirthschaft gefunden. Profan-Schriftsteller wie Kirchenväter dienen dafür als Beläge. Es ist hauptsächlich die *divitum in agricolas immanitas*, die hervorgehoben wird. Aus den Schriften des Chrysostomus, gest. 407, des Hieronymus, gest. 420, und des Augustinus, gest. 430, geht klar hervor, wie es hauptsächlich nur der Grundbesitz ist, der unter dem *foenus* zu leiden hat. Es wird hier die Argumentation der Föneratoren widerlegt, die beim Getreidedarlehn an Landleute, zur Beschönigung ihrer 50 pCt., sagten: „Ich überliess Dir Einen Scheffel Korn, Du säest ihn und erntest zehn wieder. Liegt es nicht in der Billigkeit, dass Du mir einen halben Scheffel mehr zurückgiebst, da aus meinem Einen Dir noch neun und ein halber erwachsen sind?“ — Beiläufig gesagt: ob wohl Bastiat, dieser Pseudo-Prophet der neueren Freihandelschule, als er diese selbe Föneratoren-Argumentation zur rechtlichen Begründung des Capitalgewinns verwandte, auch hier gewusst hat, dass er nicht neu sei, dass vielmehr schon 1400 Jahre früher der heilige Hieronymus sich diesen Gedanken vorgenommen, um die Verwerflichkeit des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals daran zu zeigen? Und, giebt es nicht zu denken, dass heute in den Augen der „Besten“ wieder als Begründung und Empfehlung dienen kann, was damals, in den Augen unzweifelhaft der Besten, als Grund der Verwerflichkeit angezogen werden konnte?

Die devastirende Natur des *foenus* in damaliger Zeit steht also fest. In der antiken Staaten-Ordnung war aber, der Sache und der Praxis nach, in den bei weiten meisten Fällen, das *foenus* unser kündbares verzinsliches Hypothekencapital. Und zwar war es dies wegen des schon angedeuteten Umstandes, dass sich Fabrication und Handwerk damals noch nicht zu selbstständigen Productionszweigen vom Grundbesitz abgesondert hatten. Man muss sich daher die Sache so vorstellen, dass das, was heute ausser dem Grundbesitz, auch Fabrication und Handwerk leihen, damals auch noch der Grundbesitz lieh.

Hülfe der Grundbesitz bedürfte, aber in Folge der Anziehungskraft des Staatsschulden- und Actienwesens entbehren müsste. Diese ganze Auffassung bewegt sich auf

Deshalb blieb aber auch noch ein grosser Theil des Anleihe-Capitals, der heute schon Wechsel - Capital ist und auch als solches behandelt werden darf, also auch nach dem laufenden Zinsfuss verzinst und immer in ganzen Summen zurückgezahlt werden kann, damals ebenfalls noch Hypotheken - Capital, das seiner Natur nach alles dieses nicht kann, weil der Grundbesitz unter seinem productiven Betriebe sich nicht umsetzt, sondern nur Rente abwirft. Deshalb war also auch damals, in den meisten Fällen, das verzinsliche Darlehn oder *foenus*, von selbst Hypothekendarlehn, und, wenn also eintretende Veranlassungen eine Noth darin erzeugten, musste es auch geschehen, dass dies kündbare verzinsliche Hypotheken-Capital, das immer nur *foenus* genannt wurde, im Alterthum den Grundbesitz noch weit verheerender als heute mitnahm.

Es ist auch bekannt, dass alle antiken Staaten ein Gegenmittel gegen dieses Uebel in Zinsbeschränkungen irgend welcher Form erblickten, und, da der Grundbesitzerstand bekanntlich den Hauptbürgerstand der antiken Staaten bildete, so ist auch schon hieraus ersichtlich, dass die Zinsbeschränkung hauptsächlich den Schutz des Grundbesitzes bezweckte. Dies Mittel war damals auch in der That von einiger Wirksamkeit, denn das Leihcapital, das, bei der damaligen Geringfügigkeit der Verkehrsvehikel aller Art, nicht die heutige Beweglichkeit besass, vermochte sich auch nicht leicht dieser Beschränkung zu entziehen und musste also entweder die festgesetzten geringeren Zinsen nehmen oder lahm liegen bleiben. Eben so benachtheiligten auch diese Beschränkungen Fabrikation und Handwerk noch nicht, denn diese wurden überhaupt noch nicht selbstständig betrieben. Allein, wie gezeigt, schützten diese Beschränkungen von 10 oder 12 Procent beim Gelddarlehn und 50 Procent beim Waaren-Darlehn, ja zuletzt selbst die noch viel weiteren Herabsetzungen des Justinian bei beiderlei Darlehnen den Grundbesitz noch nicht hinreichend, und die christliche Kirche, die eben so sehr den Kampf mit dem Materialismus ihrer Zeit aufnahm als die bedrückten Stände unterstützte und vertheidigte, strebte daher dahin, den Zins ganz zu unterdrücken, untersagte den Clerikern schon im Jahre 325 Zinsen jederlei Art, und operirte schon lange vorher, ehe

der Oberfläche der Dinge. Seinem Wesen nach ist Hypothekencapital Grundbesitzwerth selbst, und seinem Ursprunge nach nur ein bestimmt abgegrenzter Theil davon. Grund-

dies Verbot auch durch ausdrückliches Gesetz auf die Laien ausgedehnt ward, durch Bearbeitung der öffentlichen Meinung dahin, auch diesen das Zinsennehmen wenigstens schimpflich zu machen, während sie doch selbst den sogenannten census, die Auflage einer festen Rente auf ein Grundstück für ein hingegebenes Capital, ohne Bedenken gestattete.

Prüft man daher das sogenannte canonische Zinsverbot näher, namentlich unter aufmerksamer Berücksichtigung, einmal: der schon mehrfach angedeuteten damals noch obwaltenden volkswirtschaftlichen Verhältnisse; zweitens: der Gestattung des Rentenverkaufs, den man mit Recht oder Unrecht einen „verschleierte Zins“ genannt hat, so kann man sich kaum der Ueberzeugung erwehren, dass jenes Verbot im Wesentlichen nicht sowohl gegen den Zins selbst, als vielmehr nur gegen das kündbare verzinsliche Hypotheken-Capital gerichtet war, denn der „verschleierte Zins“ im Rentenkauf blieb ja ausdrücklich gestattet, nur nicht in Form des kündbaren Hypotheken-Capitals und das absolute Zinsverbot konnte zur Beseitigung dieser Form um so eher gewählt werden, als eine selbstständige Fabrication und ein selbstständiges Handwerk, die sonst allerdings durch ein solches Verbot hätten zum Tode getroffen werden müssen, noch gar nicht existirten. Diese Auffassung wird auch dadurch bestätigt, dass, als bald nach den salischen Kaisern Handwerk und Fabrikation zu einem selbstständigen National-Productionszweige gediehen, und der Grundbesitz aus der sogenannten römischen Freiheit der sogenannten mittelalterlichen Unfreiheit anheim gefallen war, die Anwendung jenes canonischen Zinsverbots ganz von selbst aufhörte, offenbar, weil Fabrikation und Handwerk, die unter ihrem productiven Betriebe das Capital fortwährend umsetzen und reproduciren, auch das verzinsliche rückzahlbare Darlehn nicht bloß ertragen konnten, sondern desselben zu ihrem Flor auch unumgänglich bedurften, der Grundbesitz hingegen durch jene Unfreiheit überhaupt vor der Verschuldung geschützt war. Die christliche Kirche hat also damals, als sie sich gegen die Zinsen wandte, in der That weit mehr nach staatsmännischen, als moralischen oder religiösen, Tendenzen gehandelt; und

besitzwerth ist aber nur Rente abwerfender Ertragswerth, und die Theile, welche durch Besitzveränderungen Andern davon überwiesen werden, sind also ihrer Natur nach auch nichts Anderes. Wenn also nicht verkehrte Einrichtungen an dieser Natur der Dinge etwas änderten, so bliebe auch das „Hypothekencapital“, was es seiner Natur nach ist, Theil vom Grundbesitzwerth und könnte sich deshalb weder dem Grundbesitz ab- noch dem Staatsschulden- und Actienwesen zuwenden. Jetzt freilich, wo solche Einrichtungen die Natur der Grundverschuldungen fälschen, wo dem Grundbesitz eine seinem natürlichen Werth widersprechende Form aufgezwängt wird, eine Form, die einer Entartung seiner ursprünglichen Natur gleichkommt, tritt es in dieser seiner Entartung dem Grundbesitz allerdings und sogar als eine feindliche oder doch entfremdete Macht gegenüber, denn es fühlt sich in dieser seiner Entartung nun allerdings auch vom Spielgewinn des Staatsschulden- und Actien Capitals mehr angezogen, als von seiner ureigenen Natur, einer ewigen unwandelbaren Rente. Aber dabei wird eben der

wenn sie sich dabei doch auf Stellen der heiligen Schrift beruft, so geschieht dies nur, weil die heilige Schrift damals noch Gewalt über die Gemüther hatte, also des Impulses und der Unterstützung jener Tendenzen wegen. Das kündbare verzinsliche Hypothekencapital hat also schon einmal in der Geschichte, und zwar unter ganz anderen socialen Verhältnissen, als ihm noch keine Concurrenz von Handels- oder Fabrikationscapital oder Börsenpapieren aller Art erwachsen, auch der Zustand noch vollkommen naturalwirthschaftlich geartet war, zur Vernichtung einer blühenden Cultur beigetragen und ist deshalb zum Schutze des Grundbesitzes auch schon einmal in der Geschichte durch die Gesetzgebung vollständig abgeschafft worden.“

Schluss unrichtig, dass die Ursache dieser Entfremdung im Staatsschulden- und Actienwesen läge. Sie liegt in den Umständen, die das „Hypothekencapital“ überhaupt zu Capital degeneriren liessen. Andern Falls hiesse es, das Staatsschulden- und Actienwesen zum Sündenbock verkehrter Rechts- und Wirthschaftsauffassungen machen, was hier so wenig wie anderswo zulässig ist, denn es ist noch die Frage, ob namentlich die Capitalverwendungen der erstern Art nicht heilsam, weil abziehend, auf die Hypertrophie wirken, an der heute einzelne Theile des socialen Körpers leiden.¹⁶⁾

Man hat, fast mitleidig, von der Unfähigkeit des Grundbesitzes, mit den Gewinnen des Capitals concurriren zu können, hat davon wie von einem Naturfehler gesprochen, der sich heute, wo das Capital wieder einen so hohen Flug genommen, nur mehr als sonst fühlbar mache.

Es giebt indessen keine zweite Auffassung, die so viel

¹⁶⁾ Graf Lauderdale ist in seinem Satz, dass unter den heutigen Verhältnissen und bei einem gegebenen Stande der Nationalproduction, also relativ, auch des Capitals zu viel sein könne, noch immer nicht widerlegt. Dass, wenn er Recht hat, dies Zuviel an einem Fehler der nationalen Vertheilung liegen muss, — an dem Fehler, dass auf einer Stelle der Gesellschaft zu viel Nationalproduct als **Capital** zusammenfließt, und an einer andern zu wenig Nationalproductsich zu **Einkommen** vertheilt, — dürfte einleuchten müssen. Die Richtigkeit dieser Ansicht vorausgesetzt, würde also das Staatsschulden- und Actienwesen immer noch eine Art Redressur dieses Fehlers abgeben, wenn auch nicht gerade zu Gunsten derer, die dadurch um ihre angemessene Einkommensportion gebracht werden, — denn Vermehrung des Capitals und Steigerung des Arbeitslohns verhalten sich nicht wie Ursache und Wirkung.

Schiefes enthielte und dermassen alle volkswirtschaftlichen Grundverhältnisse auf den Kopf stellte, wie diese. — Capital steht hier für Capitalbesitz. — Aber auch dies berichtigt, — Grundbesitz als solcher, als die Hypothek, die eben des „Hypothekencapitals“ bedürftig und heute um dies Hypothekencapital in Noth ist, wirft überhaupt keinen „Gewinn“ wie der Capitalbesitz ab. Er wirft Rente ab. Capital und Grundrente sind aber disparate Einkommenszweige. Freilich wachsen sie beide auf dem Einen grossen Stamme der Nationalproduction. Beide sind sogar gemeinschaftliche Zweige jenes Hauptastes, der vom gesammten Nationaleinkommen, das immerdar nur die Frucht gegenwärtiger und **früherer Arbeit** ist, dem Besitz, Grundbesitz wie Capitalbesitz, seinen Theil zuführt. Dennoch herrscht Aderartigkeit zwischen beiden. Sie besteht darin, dass aller Reinertrag, den der vom Grundbesitz abgesonderte Capitalbesitz in den reinen industriellen Capitalbetrieben abwirft, auch immer ganz und gar Capitalgewinn wird, dass dann der mit dem Grundbesitz verbundene landwirthschaftliche Capitalbetrieb sich nach dem Satz dieses industriellen Capitalgewinns auch seinen Gewinn vom landwirthschaftlichen Ertrage abmisst, und dass endlich Grundrente immer nur das bleibt, was der danach auf das landwirthschaftliche Capital zu berechnende Gewinnbetrag vom Ertrage der Landwirthschaft übrig lässt.¹⁷⁾ Weil aber immer nur dieser Rest des Ertrages

¹⁷⁾ Die Erklärung, wie es kommt, dass unter Umständen für den Grundbesitz was übrig bleibt, ist die Lehre von der Grundrente. Vielleicht

des landwirthschaftlichen Productionsbetriebes Grundrente ist, kann auch nicht von einer Unfähigkeit des Grundbesitzes, in seiner Rente mit dem Capitalgewinn concurriren zu können, sondern überhaupt von keiner Concurrenz die Rede sein. Denn, noch einmal: Nur Capitalbesitz allein

dient das Licht, das von dem vorliegenden Punkte aus auf sie fällt, mit dazu, die in meinem dritten socialen Briefe aufgestellte Grundrenten-Theorie begreiflicher zu machen. Um von dem produit net der Physiokraten und der die Productivität der Industrie noch übersteigenden landwirthschaftlichen Productivität A. Smith's abzusehen, verlegen Neuere, nach dem Vorgange von Malthus und Ricardo, das Grundrentenprincip in die Differenz der Bodenkräfte und der Absatzentfernungen. Carey und Bastiat leugnen ein solches Princip überhaupt, indem sie den durch die Rente ausgedrückten Werth des Grundbesitzes mit dem darauf verwendeten Capital aufgehen lassen und also in der Grundrente nur einen verschleierten Capitalgewinn erblicken. Die Unrichtigkeit der letztern Ansicht habe ich schon Anm. 4 berührt. Gegen die Differenztheorie habe ich aber in jenem Briefe bewiesen, dass, abgesehen von jeder Boden- und Entfernungsvorschiedenheit, wenn selbst landwirthschaftliches und Fabricationsproduct nach dem denkbar normalsten Werth, nämlich nach der darauf haftenden Arbeit, vertauscht würden, dennoch im landwirthschaftlichen Betriebe ein solcher Rest, wie oben bezeichnet worden, also sog. Grundrente, übrig bleiben und damit auch dem Grundbesitzer, als solchem, zufallen muss. Habe ich hierin Recht, so muss man aber auch das Grundrentenprincip allein in denjenigen Umstand setzen, der jenem Rest sein Dasein giebt, und darf Boden- und Entfernungsvorschiedenheiten, die, wo sie bestehen, unzweifelhaft auch ihrerseits wirksam sind, nur als Modalitäten jenes Principis betrachten, welche zwar die aus jenem Princip entspringende Grundrente differentiiren, aber nicht selbst die Stelle eines Principis vertreten. — Auch Faucher geht in seinem in der volkwirthschaftlichen Gesellschaft gehaltenen Vortrage bis auf die Grundrenten-Theorie zurück und man muss es auch, wenn man die Frage der Immobiliarcreditnoth vollständig behandeln will, denn diese Frage ist in der That noch nicht einmal wissenschaftlich abgeschlossen.

wirft überhaupt Gewinn ab; Capitalbesitz in industriellen Betrieben giebt nach Maassgabe des ganzen hier abfallenden Reinertrags die Norm an, nach der sich auch Capitalbesitz in landwirthschaftlichen Betrieben seinen Gewinn zu berechnen hat; der Rest, der in diesen Betrieben dann noch bleibt, ist Grundrente, die, nach Flächenmaass repartirt, erst rückwärts dem Boden einen Werth mittheilt; und sie allein nur ist es, die im Hypothekencapital belastet wird. Wie soll also ein Concurrencyverhältniss zwischen Gewinn und Rente oder ihren Trägern, Capitalbesitz und Grundbesitz, überhaupt nur stattfinden können? Dies hiesse Grundbesitz und Capitalbesitz oder das, was in beiden steckt, Boden und Capital, identificiren, hiesse im Grundbesitz und im Boden ein Etwas voraussetzen, das beide eben nicht sind, sondern das sich nur im Capitalbesitz und Capital findet.

Gar verkehrt wäre es aber von einer Concurrency des Grundbesitzes mit dem Capital an sich, mit dem, was der Capitalbesitz im realen Capital besitzt, sprechen zu wollen. Von einer solchen Concurrency kann nicht mehr und nicht weniger die Rede sein, als von einer Concurrency des Capitalbesitzes selbst mit seinem Capital¹⁸⁾.

¹⁸⁾ Diese Verwechselung von Capital und Capitalbesitz beherrscht alle unsere volkswirtschaftlichen Systeme, — mit Ausnahme A. Smiths selber, der in ein paar scharfen Zügen die Besitzrentennatur auch des Capitalgewinnes klar hinzeichnet — beherrscht namentlich auch die landläufigen Auffassungen unserer Zeit von der Bedeutung des „Capitals“, dem Grundbesitz und der Arbeit gegenüber. Der heutige Capital-

Denn, entweder ist unter diesem Capital an sich nur die verkörperte frühere Arbeit allein, ohne dass sie durch neue gegenwärtige Arbeit in weitere Bewegung ge-

besitz identificirt sich fortwährend mit dem im Betrieb befindlichen Capital selbst — dieser nur durch gegenwärtige Arbeit fortbewegten früheren Arbeit — und tritt dann mit diesem erborgten Nimbus sowohl dem Grundbesitz als auch der Arbeit gegenüber; jenem, indem er aus dieser auf sich selbst übertragenen Productivität eine grössere Berechtigung als der Grundbesitz schöpfen will; dieser, indem er die frühere — und zwar nationale — Arbeit sich selbst, sich, dem Besitz, zu gut rechnet. Indessen Capital, nur als die verkörperte frühere, noch durch keine gegenwärtige weiter bewegte Arbeit aufgefasst, steht aber nur dem Grund und Boden selbst gegenüber, Besitz dieses Capitals nur dem Besitz des Grund und Bodens und landwirthschaftlicher Capital**betrieb** ebenbürtig jedem andern productiven Capital**betrieb**. In Wahrheit, Capital in diesem arroganten, gemissbrauchten Sinne, wo sich eine Rechtsform an Stelle der lebendigen Realität setzen will, steht weder rechtlich noch wirthschaftlich höher als Grundbesitz. Weder rechtlich, in Bezug auf die Perception von Gewinn resp. Rente, noch wirthschaftlich, in Bezug auf eine etwaige superiore productive Antheilnahme an der Schöpfung des Products. Denn, was das rechtliche Verhältniss betrifft, so fällt der Gewinn aus keinem andern Titel ab und dem Besitzer zu, als beim Grund und Boden die Rente. Dem Besitz, sei er Grund oder Capitalbesitz, reservirt nämlich nur das positive Recht das Eigenthum des Arbeits products und berechtigt und befähigt ihn desshalb auch, das, was er nicht der Arbeit als Lohn auszuzahlen braucht, als Gewinn resp. Rente zu behalten. Und, was das wirthschaftliche Verhältniss betrifft, so würde die gegenwärtige productive Arbeit, die augenblickliche Nationalproduction, eben so sehr und noch mehr aufs Trockne gesetzt werden, wenn der Grundbesitz den Grund und Boden, als wenn der Capitalbesitz die verkörperte frühere Arbeit versagte. Das „Capital“ — wohl verstanden, in dieser seiner Verwechslung mit Capitalbesitz — hat daher nicht die geringste Ursache, auf den Grundbesitz geringschätzig herabzusehen. Es ist namentlich ganz falsch zu glauben, es wäre zwar „denk-

setzt wird, zu verstehen, und dann ist dies Capital an sich noch todter und unproductiver als der Grund und Boden, oder aber, es ist das **arbeitende Capital**, dieser lebendige Inbegriff der in der Hand der gegenwärtigen Arbeit fortwirkenden früheren Arbeit, darunter zu

bar“, dass der Staat den Grund und Boden exproprierte und wieder in Pacht aushätte, indem er die Grundrente für sich behielte, aber nicht, dass dies mit dem Capital eben so gemacht werden könnte. Weshalb sollte nicht der Staat, so gut wie den Grund und Boden, so auch das Capital einziehen, und, wie jenen in Pacht, so dieses in Miethe oder Leihe aushun können? **Ich meiner Seits behaupte zwar die absolute practische Unmöglichkeit einer solchen Einziehung und Wiederauthuung, eben so sehr beim Grundbesitz wie beim Capital, — allein keinen Falls darf sich doch das „Capital“ ausschliesslich rühmen, dass dies wohl beim Grundbesitz, aber nicht bei ihm anginge, denn diese Ansicht beruhete eben auf jener Verwechslung von Capital und Capitalbesitz. — Grundbesitz und Capitalbesitz haben Ursache Frieden unter sich zu halten, und beide, Frieden mit der Arbeit zu schliessen, denn wenn sich auch der Arbeit gegenüber, in letzter Analyse, beide weder etwas vorzurühmen noch vorzuwerfen haben, so ist doch bei diesem letztern Frieden der Capitalbesitz, weil in erster Linie, entschieden noch mehr als der Grundbesitz interessirt. Deshalb — die „volkswirtschaftliche Harmonie“ müsste denn auch noch in den Begriffen unharmonischer werden, als sie heute schon ist — wäre es wunderbar, wenn in dem stärker entbrennenden socialen Kriege die Arbeit nicht zunächst auf die Seite des Grundbesitzes treten sollte. Man sieht ja auch, dass in allen socialistischen Systemen, die doch gerade die Arbeit vertreten, so sehr sie auch Misssysteme sein mögen, es doch nur das „Capital“ — wohl verstanden der Capitalbesitz — ist, der angegriffen wird. Nur der Capitalismus selbst — dies System des Capitalbesitzes — ist es dann wieder, der die rechtliche und wirthschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes anzweifelt und der Arbeit die Grundrente Preis geben möchte, um sich den Capitalgewinn zu sichern. Dass dies richtig ist, weiss Jeder, der mit Aufmerksamkeit die Wendung der Volkswirtschaftswissenschaft von Say an verfolgt hat.**

verstehen, und dann ist es diejenige Potenz, die überhaupt und allein alles sociale Einkommen, sei es Lohn, Gewinn, Zins oder Rente, hervorbringt. In dem ersteren Sinn kann hier aber natürlich das Capital deshalb nicht verstanden werden, weil es in diesem Sinne selbst nichts abwirft. Im letzteren aber, in welchem es mit dem Capitalbesitz so wenig zu identificiren ist, wie der Grund und Boden mit dem Grundbesitz, ist auch ein Concurrenzvergleich zwischen ihm und dem Capitalbesitz gerade so wenig möglich wie zwischen ihm und dem Grundbesitz, denn in diesem Sinne wirft das Capital alles verschiedenartige Einkommen der Nation überhaupt ab, während wieder der Capitalbesitz in seinem Gewinn von diesem ganzen Einkommen nur einen Theil abwirft, nicht anders als der Grundbesitz in seiner Rente einen andern Theil.

Der landwirthschaftliche Betrieb dagegen hält im Gewinn die Concurrenz mit jedem andern productiven Betriebe mehr als genügend aus. In der Landwirthschaft muss sogar der Capitalgewinn immer so hoch sein, wie in Fabrication und Handel, denn nach dem hier durchschnittlich abfallenden Gewinn muss sich das landwirthschaftliche Capital seinen Gewinn berechnen, was es auch kann, weil der Ertrag mehr als genügend dazu da ist, weil es nur auf die Grundrente zurückzugreifen braucht. Landwirthschaftliche Betriebe sind sogar die einzigen, die mehr als Capitalgewinn, die noch Rente abwerfen, die also auch im Gewinn die Concurrenz mit Fabrication und Handel nicht zu scheuen haben.

Auch die Ansicht greift fehl, dass die Ursache der Immobiliarcreditnoth nur in einem Mangel an landwirthschaftlichen Betriebsmitteln, also an wirklichem Capital läge, — nicht an Hypothekencapital, diesem Pseudocapital.

Entweder stellt diese Ansicht die Immobiliarcreditnoth selbst in Abrede, und erkennt nur eine Noth um wirkliches, volkwirthschaftliches Capital an, aber nicht um Hypothekencapital, oder sie sucht, wenn sie die Existenz der letztern nicht bestreiten will, deren Sitz an einer unrichtigen Stelle.

Das erstere ist, da schon die Thatsachen so laut für das Bestehen dieser Noth zeugen, nicht füglich mehr möglich. Untersuchen wir also, in wie fern das Letztere der Fall ist.

Allerdings kann auch Noth um landwirthschaftliche Betriebsmittel, also um wirkliches Capital bestehen. Und in der That, unser Grundbesitz hat zu der herrschenden Hypothekennoth heute auch eine zweite Noth dieser Art zu tragen. Ich komme auch auf die letztere noch besonders zurück. Allein es ist nur unrichtig, dass die Hypothekennoth in der gleichzeitigen Betriebscapitalnoth ihre Wurzel hätte.

Unmittelbar haben beide nichts mit einander gemein, so wenig, wie es Hypothekencapital und Betriebscapital selbst haben. Das Hypothekencapital, weil es die Grundrente belastet, geht nur den Grundbesitzer als solchen an; das Betriebscapital, das zunächst nur Gewinn abwirft, nur den landwirthschaftlichen Unternehmer, den

Pächter so gut wie den selbstwirthschaftenden Grundbesitzer. Daher trifft auch die Hypothekennoth nur den Grundbesitzer allein und würde ihn auch da nur allein treffen, wo sein Grundbesitz in den Händen von Pächtern wäre; und daher trifft auch die Betriebscapitalnoth nur den Grundbesitzer als landwirthschaftlichen Unternehmer und würde sogar den Grundbesitzer selbst gar nicht, sondern nur allein den Pächter treffen, wenn unser Grundbesitz eben verpachtet wäre. Aber deshalb würde auch, weil Betriebscapital zunächst nur Gewinn abwirft, der dem landwirthschaftlichen Unternehmer als solchem, auch dem Pächter zufällt, Hypothekencapital hingegen die Grundrente und nicht den Capitalgewinn belastet, die Abhülfe der ersteren immer noch nicht bis zu der letzteren dringen können, um auch hier noch zu helfen. Nur unter der einen Voraussetzung würde dies der Fall sein, — dass der Mangel an Betriebscapital schon so hoch gestiegen wäre, dass auch die bestehende, gegenwärtig abfallende Grundrente in ihrer Existenz, bedroht wäre — denn ohne Betrieb und entsprechendes Capital fällt überhaupt keine Rente ab — und dass also die eingetragenen Capitalien schon aus diesem Grunde heute gekündigt würden und keinen Ersatz mehr finden könnten. Allein diese Voraussetzung trifft nicht zu. Die Grundrente ist in Norddeutschland noch nicht gefallen, ist auch noch nicht in Gefahr zu fallen, weil so viel Betriebsmittel, als dazu gehören, um sie auf ihrem heutigen Stand zu erhalten, der Landwirth überall bei uns besitzt. Die heutige Noth um Betriebsmittel be-

zieht sich nur auf einen neuen, den schon vorhandenen Mitteln noch zuzusetzenden Betrag.

In der That, nur ein mittelbarer Zusammenhang besteht zwischen dieser heutigen Betriebscapitalnoth und unserer Hypothekennoth.

Zu grösseren und höheren Capitalgewinnen vermag eben die Landwirthschaft nur durch Vermehrung ihrer Betriebsmittel zu gelangen. Schliesslich wird aber im landwirthschaftlichen Betriebe immer Rente, was derselbe in Folge allgemein eingebürgerter Betriebsweisen auf die Dauer über den durchschnittlichen industriellen Capitalgewinn abwirft, und in so fern scheint also auch die Abhülfe eines solchen Mangels an Betriebsmitteln, im Verlauf der wirthschaftlichen Entwicklung, mittelbar und in der Folgezeit durch die hervorgebrachte schliessliche Rentensteigerung auch der Immobiliarcreditnoth entgegenwirken zu können. — Es kann ferner auch dort, wo der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, bei solcher Betriebscapitalnoth geschehen, dass er seinen Immobiliarcredit anstrengen muss, um nur die mangelnden Betriebsmittel zu bekommen, und die Immobiliarcreditnoth kann dadurch um etwas erhöht werden. — Aber auch diese nur mittelbaren Einwirkungen der einen Noth auf die andere darf man nicht überschätzen. Denn, was die Aufnahme von Betriebscapital auf Hypotheken betrifft, die ja überhaupt nur da, wo, wie bei uns, der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, stattfinden kann, — so haben wir schon oben gesehen, wie gering der Capitalbetrag ist, der, ungeachtet dieser Noth, auch selbst bei uns aus diesem Grunde aufge-

nommen wird. Und was die Vermehrung des Betriebs-
capitals zum Zwecke zunächst der Gewinnsteigerung und
schliesslich auch der Rentensteigerung betrifft, — so ist
dieselbe sogar nur von relativer Anwendbarkeit; — und
zwar, weil diese Gewinnsteigerung auch noch durch an-
dere als blos landwirthschaftliche, auch noch durch volks-
wirthschaftliche Verhältnisse bedingt wird; denn in einem
Lande, in welchem 6000 Menschen auf der □ Meile wohnen
und eine blühende Fabrication und ein blühender Handel dem
Landbau die Hand reichen, kann noch ein Betriebscapital
steigenden Gewinn abwerfen, dessen Grösse bei einer Volks-
dichtigkeit von 2000 Menschen den Unternehmer ruiniren
müsste.

Aber keinen Falls ist auch dieser nur mittelbare Zu-
sammenhang unserer Betriebscapitalnoth mit unserer Hypo-
thekennoth ein ursachlicher, denn, wenn selbst die durch
Vermehrung von Betriebsmitteln bewirkte Capitalgewinn-
steigerung schliesslich auch zur Rentensteigerung und damit
anscheinend zur Abhülfe der Immobiliarcreditnoth geführt
hätte, — würde das Capitalisationsprincip beibehalten, so
würde ja doch eine neue Zinsfusssteigerung in dem dann
wieder maassgebenden Capitalwerth auch die Rentensteige-
rung wieder absorbiren und die Hypothekennoth würde von
vorne beginnen.

„Güterspeculation und Güterschacher“, —
wieder eine andere Ursache der heutigen Hypothekennoth
hat diese Anklage im Sinne. Durch Concurrenz der
Käufer soll der Werth der Güter übermässig in die Höhe

getrieben und es sollen die Mittel dieser Käufer nicht hinlänglich gewesen sein, um auch noch den vorübergehenden Wechselfällen der Ernten und der Preise die Spitze bieten zu können.

Es ist richtig, 14,404 freiwillige Verkäufe und 7903 Erbfälle auf 11,771 Rittergüter binnen dreissig Jahren sind eine erschreckende Ziffer. Dennoch trifft diese Anklage zu sehr die Personen und zu wenig die Sache. Freilich, falsche Beurtheilungen des Markts und seines muthmasslichen künftigen Verlaufs, demgemäss auch Missgriffe in der Speculation, die nach solchem muthmasslichen Verlauf berechnet war, werden in einem auf Grund- und Capitalbesitz basirtem Verkehr immer vorkommen müssen und desto mehr, je freier sich dieser Verkehr bewegen darf. Sie werden sogar in Industrie und Handel noch häufiger vorkommen als in der Landwirthschaft und dem Verkehr mit Grundbesitz; Handelskrisen wiederholen sich häufiger als Grundbesitzkrisen, wenn auch letztere ein Land tiefer und dauernder zerrütten als jene. Verfehlte Speculationen werden sich also auch in der That unter jenen 14,404 Rittergutsverkäufen und 7903 Erbannahmen finden. Dennoch darf man dieselben nicht zu einer allgemeinen Ursache der heutigen Grundbesitzkrise hinaufschrauben wollen. — Wenn der Käufer nur die Rente, die das Gut unter dem Verkäufer abwirft, richtig abschätzt, wenn er ferner nur die Productivität, welche die natürlichen Ressourcen des Guts unter seinem eignen Betriebe haben würden, richtig veranschlagt, wenn er auch die wahrscheinliche künftige Preisbewegung der Producte nicht

überschätzt, wenn er dann nur nach der gegenwärtigen Rente abschliesst und in der von ihm selbst noch zu steigenden Rente nur einen künftigen Zusatz seines eigenen Vermögens erkennt, wenn er endlich auf diese Erkenntniss hin auch nur mit Mitteln kauft, die die gewöhnlichen Ernte- und Preischancen auszuhalten vermögen, — so hat ein solcher Käufer sowohl gegen sich, wie seinen Verkäufer, wie auch die Nation seine volle Schuldigkeit gethan. Es dürfte sich aber, wäre eine Untersuchung aller Einzelfälle möglich, in der That herausstellen, dass bei weitem die meisten Kaufsberechnungen während jener dreissigjährigen Periode auch innerhalb dieser Schätzungsgrenzen angelegt gewesen sind. Wenn aber dennoch eine Krisis entsteht, und zwar lediglich desshalb, weil die vom Käufer richtig geschätzte Rente nach einem Zinsfuss capitalisirt ward, der zur Zeit des Abschlusses der landübliche war, aber demnächst wieder in die Höhe ging, so liegt auch die Ursache der Krisis nicht mehr in einer verfehlten Speculation. Sie liegt dann entweder, wenn sie noch in dieser Richtung gesucht werden soll, tiefer, nämlich in der Freiheit des Grundeigenthums; oder aber, wenn dieser Grund vor der heutigen Rechtsanschauung unantastbar sein sollte, wo anders, nämlich eben in dem Capitalisationsprincip der Rente. Denn nach welchem Zinsfuss soll capitalisirt werden, wenn nicht nach dem landüblichen, der die ganze Verkehrswelt beherrscht? Oder sollen nur Grundbesitzer und Landwirthe immer nach einem imaginären, um Ein Procent den wirklichen übersteigenden Zinsfuss operiren und hätten also, wie dieser vier Procent war, nur mit fünf

capitalisiren dürfen? Aber der Zinsfuss steigt weiter auf sechs und jene Vorsicht wäre unnütz gewesen, wie sie auch heute, wo er wieder fünf ist, noch von Niemand, nicht einmal von den Landschaften geübt wird. Zudem, wenn auch die Käufer so vorsichtig verfahren wollten und, weil unzweifelhaft die Verkäufer hierauf nicht würden eingehen wollen, deshalb der Käufe so viel weniger würden, — wie sollte es mit den Erbtheilungen gehalten werden? Die Miterben würden sich keinen imaginären Zinsfuss gefallen lassen und wenn dann wieder der Annehmer nicht auf den laufenden Zinsfuss eingehen wollte, so würden die Miterben auf den Verkauf des Gutes antragen und jeder Erbfall würde dann noch ein Kauffall werden. Nun kommen aber auch 7903 Erbfälle auf 11,771 Rittergüter; — also mittelst unseres Erbrechts würde immer wieder dem Uebel dieser Art von „Güterspeculation“ Einlass verschafft. — Aber, wenn nun dem Allen so ist, wenn von Seiten der Käufer keine falsche Würdigung derjenigen Momente, die allein richtig zu würdigen ihnen oblag, stattgefunden hat; — wenn auch von Seiten der Käufer nichts anderes geschehen ist, als dass ein Moment als maassgebend angenommen worden, das von aller Welt im Handel als maassgebend angenommen wird und werden darf; — wenn sich aber dennoch die abgeschlossenen Käufe, lediglich deshalb, weil sich dies Moment später veränderte, ebenfalls zu Ungunsten der Käufer veränderten; wenn dies, in Folge unsres Erbrechts, auch dann noch geschehen würde, wenn selbst die Käufer nicht jene für die ganze übrige Welt gültige Maassgabe der Capitalisation hätten anwenden wollen ist,

wiederhole ich, es dann nicht auch gerechtfertigt, den Grund des Uebels, statt in „Güterspeculation“, entweder tiefer, nämlich in dem Verschuldungszwange, den die Freiheit des Grundeigenthums ausübt, oder überhaupt nicht in dieser Richtung, sondern anderswo, nämlich im Capitalisationsprincip der Rente zu suchen? In der That, nicht die Personen sind anzuklagen, sondern die Sache ist es. Will man aber durchaus einen Schuldigen finden, so würde sich die Anklage an eine andere Adresse zu richten haben, als die der Contrahenten, denn diese, denen die Capitalisation obtrudirt wird, thun nur das, was alle Welt thut, wenn sie den laufenden Zinsfuss, diesen allgemeinen Regulator aller Unternehmungen, auch zur Norm für ihre Geschäfte annehmen; — die Anklage müsste sich höher hinauf, an diejenige Macht richten, die das Recht hatte, die Capitalisation der Rente zuzulassen, aber auch — zu untersagen.

Näher dem Ziele kommen endlich Die, welche den Sitz des Uebels in der Befolgung oder Unterlassung gewisser Formen erblicken, die dem Hypothekencapital durch die Gesetzgebung heute aufgelegt oder versagt sind. Diese Ansicht wird in dem Satze zusammengefasst: die Hypothekennoth sei nicht sowohl quantitativ als qualitativ vorhanden; in jenen zugelassenen oder versagten Formen des Hypothekencapitals — aber immer noch des Hypothekencapitals — sei allein dieser „qualitative“ Ursprung des Uebels zu suchen.

Diese Formel ist in der That blendend und es ist nothwendig sie zu zergliedern.

Wenn es wahr sein soll, dass „quantitativ“ keine Hypothekennoth vorhanden ist, so kleidet sich diese Wahrheit wenigstens in die bitterste Ironie. So gemeint, fehlt freilich Hypothekencapital, bei Freiheit des Grundeigenthums, dem Grundbesitz nimmer. Im Gegentheil, in diesem Sinne hat der Grundbesitz nur zuviel davon. Aber darin besteht gerade seine Noth. Seine Noth ist eben, dass sich sein eigener und eigenthümlicher Werth als Capitalwerth von ihm ablösen darf, als ob er von Natur nichts anderes als Capital sei¹⁹⁾, dass er dies sogar fortwährend und in demjenigen Maasse muss, als Besitzveränderungen eintreten. So aufgefasst, ist also in der That so wenig Mangel an Hypothekencapital vorhanden, dass man gar nicht zu sorgen braucht, dass es sich nicht genau in demselben Maasse vermehrte, in welchem ursprünglich Eintragungsveranlassungen dazu da sind. Allein damit hört auch die Wahrheit dieses

¹⁹⁾ Ich spiele auch hier, wie schon öfter, auf die Form der Renteneintragung statt der Capitaleintragung an, also auf den Rentenbrief, der allerdings eine Form erhalten muss, welche dem Interesse des Grundbesitzers und Grundgläubigers zumal zusagt, der aber die aus dem Schwanken des Zinsfusses herrührenden Wechselfälle nicht über den Grundbesitzer, der nicht Capitalist ist und auch nicht sein soll, sondern eben über den bringen würde, der nicht mehr Mitbesitzer am Ertragswerth des Guts bleiben, sondern Capitalist werden wollte. Nur letzterer sollte die Vortheile oder Nachtheile der Capitalchancen zu ernten haben, denn diese sind ihrer Natur nach die Gebühr des Grundgläubigers, aber nicht des Grundbesitzers.

„quantitativen“ Genügens auf. Sobald dem Grundbesitz dieser sein eigener Werth als Capitalwerth gegenüber getreten ist, so verhält sich dieser Capitalwerth auch sofort sehr spröde und zurückhaltend gegen den Grundbesitz, so dass in demselben Verhältniss, in welchem der Grundbesitz selbst immer mehr solchen Capitals abgeben muss, dieses sich gerade immer mehr von ihm zurückzieht. Diese Sprödigkeit und dies Zurückziehen sind aber doch wahrlich heute nicht zu leugnen. Ja, bei steigendem Zinsfuss muss sich das Hypothekencapital sogar zurückziehen, weil dann die Unterlage, auf der es normirt und basirt ward, zu schwinden beginnt. Es salvirt sich dann eben, indem es sich zurückzieht, und vermag sich auch zurückzuziehen und zwar, weil's eine ursprüngliche Natur gefälscht ward, weil das, was nur fester Ertragswerthsantheil am Gut hätte bleiben sollen, künstlich zu Capital aufgetrieben ward, schon im Debet des Grundbesitzers dazu aufgetrieben ward. Im Credit des Grundgläubigers mag dies geschehen, denn damit treffen eben die Chancen des Capitals auch nur den, der jenen Ertragswerthsantheil am Gut als Capital gebrauchen will. — Also „quantitativ“ die Immobiliarcreditnoth bestreiten wollen, heisst entweder ihr das bitterste Zugeständniss machen, oder leugnen, was sonnenklar ist. In der That, Hypothekenobligationen selbst, diese blossen Guts-, d. h. Ertragswerthsantheile, sind über und über da, allein, so wie sie sich als Capitalien emancipirt fühlen, lassen sie sich heute eben nicht mehr so häufig wie vordem beim Grund-

blicken, -- und damit mangelt auch das Hypothekencapital gerade quantitativ.

Sehen wir nun zu, ob es wirklich nur in seiner Qualität, in seinen Formen liegt, dass es sich dergestalt vom Grundbesitz zurückzieht.

Es lassen sich diese mangelhaften Qualitäten — deren Mangelhaftigkeit hier in der That nicht bestritten werden soll — in zwei Kategorien theilen:

solche Formen, die sich auf den Markt der Hypothek beziehen,

und solche, welche dem Hypothekencapital gestatten, einen verderblichen Druck auf den Grundbesitz auszuüben.

Zu den Qualitäten der ersten Kategorie, die sich auf den Hypothekenmarkt beziehen, gehören:

die Garantielosigkeit der Einzelhypothek,

die Schwierigkeit und Kostspieligkeit der Ausstellung, Uebertragung und Realisirung der Einzelhypothek,

der Mangel zeitlicher und örtlicher Vereinigungspunkte für das Angebot und den Begehr von Hypotheken,

unrichtige und unbeglaubigte Abschätzungen des Grundbesitzwerths.

Die Qualitäten der zweiten Kategorie, die sich auf den Druck beziehen, den das Hypothekencapital auf den Grundbesitz ausübt, lassen sich in den einen Moment

der Kündbarkeit des Hypothekencapitals zusammenfassen.

Alle diese Qualitäten sind in der That seit zwanzig Jahren schon mehr oder weniger ventilirt.²⁰⁾ Auch sie schreien nach Abhülfe. Dennoch hiesse es einen Strom im Sande sich verlaufen lassen, wenn man die grosse und allgemeine Bewegung, die heute den Grundbesitzerstand ergriffen hat, um endlich auch seiner Seits einmal zu sachgemässen und soliden Creditinstitutionen zu gelangen, sich in der blossen Abhülfe dieser qualitativen Ursachen der Immobiliarcreditnoth wollte erschöpfen lassen. Denn deren Abhülfe reicht gar nicht bis zu dem tiefsten und schmerzlichsten Sitze des Uebels.

Die mangelhaften Qualitäten der ersten Kategorie verengern nämlich nur den Markt der Hypotheken, dieser zu verpfändenden oder abzutretenden, aber doch immer wirklich vorhandenen Grundwerthstheile. Auf deren Existenz und Beschaffenheit selbst haben sie keinen Einfluss. Sie berühren diese gar nicht. Dies gilt schlechterdings von sämtlichen Qualitäten dieser Kategorie. Verbessert, erweitern sie daher auch nur den Hypothekenmarkt, indem sie den ausgebauten Hypotheken mehr Leihcapital gegenüberstellen.

²⁰⁾ Zum Theil auch in den oben beiden citirten Schriften von mir. Diejenigen, die in der Garantielosigkeit der Einzelhypothek, in den Ausstellungs-, Uebertragungs- und Realisirungsformen liegen, bekanntlich am eingehendsten und vollständigsten in der ausgezeichneten Schrift von Bekker: „Die Reform des Hypothekenwesens“ u. s. w.

Manche dieser Qualitäten der ersten Kategorie beziehen sich nicht einmal auf alle capitalsuchende vollwerthigen Hypotheken, sondern nur auf einen Theil derselben.

Dahin gehört zuerst die Garantielosigkeit der Einzelhypothek, resp. deren Abhülfe entweder durch einen Capitalistenverein oder eine Grundbesitzer-genossenschaft. Die Gewährung solcher Garantie, noch dazu in bequemen Uebertragungs-, Verzinsungs- und Realisirungsformen des Dokuments — ganz abgesehen von Amortisation, — muss natürlich den Hypotheken Annahme und Geltung auf dem Markt eines ganzen Reichs, vielleicht eines Welttheils, verschaffen. Allein es können eben nicht sämmtliche capitalsuchende, wenn auch noch vollwerthige Hypotheken in solcher Weise verbürgt werden. Es bedarf dies kaum einer Ausführung. Keine Association, sei sie der einen oder der andern Art, wird bis an die „Grenze des Möglichen“ mit ihrer Verbürgung gehen wollen, und zwar weil sie es nicht kann, weil immer noch aussergewöhnliche, landes- oder weltgeschichtliche Ereignisse, eintreten können, welche diese Grenze des Möglichen wieder tiefer herabdrücken. Dann würden aber die vermögenden Garanten den unvermögenden geopfert sein. Jene werden sich also nicht auf eine Garantie bis an die Grenze des Möglichen einlassen wollen und gezwungen werden sie nicht dazu werden können.²¹⁾ Eine gegenseitige Garantie von nur Unvermögenden ist aber keine.

²¹⁾ Mitunter wird allerdings schon die Vorstellung laut, als ob das Genossenschaftswesen diesen Zwangscharakter annehmen dürfe. Indessen widerstreitet dies Verlangen den heutigen Begriffen von Freiheit des Eigen-

Andere Qualitäten dieser Kategorie beziehen sich allerdings auf sämmtliche capitalsuchende, noch vollwerthige Hypotheken, und hier würde die Verbesserung also auch allen solchen Hypotheken zu gute kommen. Dahin gehören, (ausser der jetzigen Mangelhaftigkeit von Marktplätzen für Hypotheken — Capital- und Zinsterminen,) die Uebertragungs-, Verzinsungs- und Realisirungsformen auch für die ungarantirten Hypotheken, gehört aber vorzugsweise die Frage der Taxprincipien, und zwar allgemeiner, gleicher Taxprincipien, die allein einerlei Maass und Gewicht im Verkehr mit Grundbesitz herstellen. — Aber auch die richtigsten und beglaubigsten Taxen vermögen doch nur den bestehenden Grundwerth zu cruiren, die vorhandene Vollwerthigkeit der capitalsuchenden Hypotheken zu bezeugen, vermögen deshalb diese in weiten Kreisen bekannt zu machen und zu empfehlen und dadurch

thums noch zu sehr. In der That, Zwangs-Eigenthumsgenossenschaften liegen hinter uns, und Zwangs-Arbeitsgenossenschaften erst in weiter Zukunft vor uns. Deshalb muss das, was unter andern Wirthschafts- und Rechtsverhältnissen die Zwangs-Eigenthumsgenossenschaften leisteten, und heute von der „Freiheit des Eigenthums“ auch nicht im entferntesten ausgerichtet wird, gerade dieser Freiheit zu Liebe vom **Staate** geschehen. Denn mit dem Aufgehen aller jener zwangsgenossenschaftlichen Particularverbände in den einen nur noch übrigen zwangsgenossenschaftlichen Universalverband, den Staat — wodurch eben allein die heutige Freiheit des Eigenthums ermöglicht ward, — sind natürlich auch auf diesen alle jene früheren Particularverpflichtungen übergegangen. So ist es ganz erklärlich, dass das, was damals, bei allgemeinem Verlust der individualistischen Freiheit des Eigenthums, die Zwangsgenossenschaft ausführte, heute, bei dem allgemeinen Gewinn derselben, der Staat vorsehen muss.

das Leihcapital zu willigerer und billigerer Beleihung zu bewegen, — vermögen aber doch auch ihrerseits nicht Grundwerth zu erzeugen oder zusammenschwindenden Hypothekenfonds zu fristen und zu sichern.²²⁾

²²⁾ Ungeachtet der für die Grundsteuerausgleichung erfolgten neuen Abschätzung des sämmtlichen preussischen Grundbesitzes, die doch viele Millionen gekostet hat, wiederholt sich immer noch das Verlangen nach richtigen Taxprincipien. Und mit Recht. Denn — „originell“ mögen unsere Grundstenertaxprincipien sein, — richtig sind sie nach keiner Seite. Weder stellen sie den positiven Werth — denjenigen, dessen Stand der Grundbesitz heute wirklich erreicht —, noch den relativen Werth — den gleichmässigen Werth der Grundstücke unter einander — richtig heraus. Dass das erstere nicht der Fall ist, kann nicht klarer gemacht werden, als dadurch, dass der ermittelte Reinertrag — will man capitalisiren — oft nur bis zu seinem 60fachen, — will man nicht capitalisiren — in seinem doppelten und dreifachen Betrage, diesen wirklichen positiven Werth erreicht. Dennoch könnte man diesen Mangel hinnehmen, wenn nur bei allen Grundstücken der Werth gleichmässig falsch abgeschätzt wäre, denn dann würde sich sofort der allgemeingültige Betragssatz herausstellen, mit dem der Grundsteuertaxwerth zu multipliciren wäre. Aber der relative Werth, den diese Principien herausstellen, ist ebenso falsch als der positive. Wenn man bei dem einen Gut den 60fachen Betrag zum Multiplicator wird nehmen können, so wird man bei anderen einen ganz andern nehmen müssen. Ein besseres Resultat konnten auch solche Principien nicht haben. Einer Seits bestand das ganze Schätzungsverfahren nur in einem äusserlichen Experimentiren und Probiren, das natürlich in jedem Kreise anders ausfallen musste, anderer Seits nur in einer Schätzung nach einzelnen Morgen. Letztere ist aber höchstens da anwendbar, wo der Grund und Boden sehr parcellirt ist, aber nicht, wo Latifundienbesitz vorherrscht, — denn z. B. 10,000 Morgen einer und derselben Ackerklasse und 4000 Morgen einer und derselben Wiesenklasse liefern, wie jeder Landwirth weiss, je nach dem quantitativen Verhältnisse, in welchem sie zu Gutsexplexen vereinigt sind, in Wirklichkeit einen ganz verschiedenen Werth. Unsere Grundsteuertaxprincipien nehmen aber bei ihrer morgenweisen Abschätzung auf dies Zusammensetzungsverhältniss, das doch bei grossen

Alle Qualitäten dieser ersten Kategorie beziehen sich also, offenbar nur auf den Markt der ausgetobenen Hypotheken, aber nicht auf deren Werthunterlage selbst.

Die Qualität der zweiten Kategorie, die sich auf die Kündbarkeit des Hypothekencapitals bezieht

Gütern ausserordentlich in's Gewicht fällt, gar keine Rücksicht. — Weshalb man so verfahren, weshalb man namentlich den positiven Werth so falsch — ihn selbst unverhältnissmässig niedrig und wieder den Grundsteuersatz so unverhältnissmässig hoch — gegriffen hat, was doch nur absichtlich geschehen sein kann, ist eine der Unbegreiflichkeiten, die sich mitunter in Gesetzgebungen finden, denn man brachte sich dadurch um den einzigen Vortheil, den die grosse Ungerechtigkeit einer Grundsteuererhöhung ohne gleichzeitige Einführung einer Capitalrentensteuer noch hätte haben können, nämlich um eine richtige Taxgrundlage für den Immobiliarcrcdit.

Indessen einstweilen wird doch der Grundsteuertaxwerth, in Ermangelung eines anderen allgemeinen Taxwerthes zu solcher Grundlage dienen müssen und wird es auch noch mit einigem Erfolge können, wenn nur das landwirthschaftliche Ministerium

- 1) festsetzte, dass 25 oder 50 Thaler oder irgend ein anderer angemessener Betrag des Behufs der Grundsteuerumlegung abgeschätzten Reinertrags eine **Werthhufe** repräsentiren solle;
- 2) wenn es danach den Hufenstand aller landwirthschaftlichen Grundstücke bis zu $\frac{1}{4}$ Hufe herab berechnen liesse;
- 3) wenn es einen Hufenkalender für alle Provinzen herausgäbe, aus welchem der Hufenstand jedes Guts für Jedermann ersichtlich und zugleich zu entnehmen wäre, bis zu welcher Höhe im Maximum in jedem Kreise die Hufe wirklich derzeit beliehen wäre;
- 4) wenn es endlich diesen Hufenkalender alle 5 oder 10 Jahre einer Revision unterwürfe.

Ich glaube nicht, dass es irgend einen im ländlichen Hypothekenverkehr bewanderten Geschäftsmann giebt, der nicht die grossen Vortheile anerkennete, die selbst bei unseren heutigen Grundsteuertaxen eine solche Einrichtung für die Erweiterung des Hypothekenmarkts haben würde.

ist allerdings schon wesentlicherer Natur. Sie berührt nicht mehr bloss den Markt der Hypotheken und Hypothekencapitalien, sondern schon eine schmerzliche Stelle des Obligationsverhältnisses zwischen Grundbesitzer und Grundgläubiger selbst. Denn vermöge dieser Form vermag eben der Grundgläubiger den Grundbesitzer zu zwingen, als Capital auszuzahlen²³⁾, was niemals Capital gewesen ist und auch niemals Capital werden kann, vermag er mindestens den Zinsfuss des Hypothekencapitals zu erhöhen und dadurch den Grundbesitzer um denjenigen Rententheil im Gute zu bringen, den derselbe nach seinem ursprünglichen Besitztitel von Rechts wegen erhielt, den derselbe auch bedarf, um damit den Wechselfällen der Ernte und der Preise begegnen zu können, und auf dessen Erhaltung beim Grundbesitzer die Nation selbst bestehen muss, weil darin allein die

²³⁾ Gewöhnlich sagt man „zurückzahlen“. Aber in dem „Zurück“ verräth sich schon die verkehrte Vorstellung, an die man sich so vollständig gewöhnt hat, und auf die ich deshalb immer wieder zurückkommen muss. — Fast alle Schulden unseres nationalen Grundbesitzes sind, wie gezeigt worden, ursprünglich gar nicht als Capital aufgenommen worden, haben nie auch nur als Capital bestanden, sondern sind ursprünglich Gutswerthsantheile, die durch eine fehlerhafte Gesetzgebung zu Scheincapitalien umgewandelt wurden. Sie können auch in ihrem Substrat gar nicht Nationalcapital werden, wenn auch ihre, zu solchen Scheincapitalien verflüchtigten Titel sich in wirkliche Capitalien umwandeln können, weil dann ein Leihcapitalist diese für jene hingiebt und dann der Sache nach seiner Seits nicht mehr Capitalist sondern Grundwerthbetheiligter wird. Von einer Zurückzahlung der gekündigten Capitalien kann daher in der That nicht die Rede sein, sie sind ursprünglich nie als solche gegeben oder angeliehen worden.

Garantie liegt, dass der grundbesitzende Landwirth seine nationalwirthschaftlichen Obliegenheiten erfüllt. Die Mangelhaftigkeit resp. Verbesserung dieser Qualität kommt also dem Wesen der Immobialcreditnoth schon weit näher, als jene formalen, nur auf den Hypothekenmarkt sich beziehenden Qualitäten. Aber auch sie geht doch nicht bis auf denjenigen Werth zurück, der heute zur Unterlage und Maassgabe des Immobiliarcredits genommen wird und, weil er in seinem nothwendigen Schwanken diesem Credit das eine Mal ein übermässiges und das andere Mal wieder ein geschmälertes, aber zu jeder Zeit ein unrichtiges Feld bietet, allein die Wurzel des heutigen Uebels in sich trägt. Weil sie also diese Grundlage überhaupt nicht berührt, vermag sie auch in ihrer Verbesserung sie nicht zu rectificiren. Zudem kann auch sie nur bei einem Theil des Hypothekencapitals in Frage kommen, nämlich bei demjenigen, der garantiefähig ist. Gefahrdrohende Capitaleintragungen unkündbar zu machen wäre nutz- und zwecklos, auch würde sich die Garantie keines Vereins dazu hergeben. Allein die Hypothekennoth besteht hauptsächlich bei dem nicht garantiefähigen Theil, jenem Theil, der dem Schwinden seiner Unterlage am meisten ausgesetzt ist. Also, wo die Noth am grössten ist, kann die Unkündbarkeit am wenigsten helfen, weil sie da überhaupt nicht eintreten kann. — Verbindet sich dann gar noch mit der Unkündbarmachung dieses einen Theils des Hypothekencapitals eine Zwangsamortisation, so dient die Linderung des Uebels dort, wo es am wenigsten empfunden wird, zur Verschlimmerung des-

selben da, wo es am heftigsten auftritt, bei dem nicht unkündbar zu machenden Theil des Hypothekencapitals, — denn hier beschränkt die Amortisation um eben so viel die Mittel der Verzinsung²⁴⁾.

²⁴⁾ Es werden in dieser Beziehung die unausführbarsten Forderungen gestellt. Ein neu zu errichtender Creditverein soll in seiner Beleihung „bis an die Grenze des Möglichen“ gehen, aber verbunden soll „eine energische Amortisation“ damit werden. — Wenn bei einer Verschuldung „bis an die Grenze des Möglichen“ die Amortisation richtig bemessen werden soll, muss sie mit der steigenden Verschuldung progressiv mitsteigen. Der ohnehin schon hohe Zinsfuss würde also bei allen Hypothekencapitalien noch künstlich, und wieder bei denen, bei denen die Verzinsung ohnehin am beschwerlichsten fällt, am meisten erhöht werden. Allein heisst das nicht, statt zu helfen, vielmehr noch das Uebel, das gerade in dem gestiegenen Zinsfuss seinen Sitz hat, verschlimmern? Freilich, in Wirklichkeit würde diese Verschlimmerung nicht eintreten, denn, wenn der Grundbesitzer schon den Marktzins nicht mehr zu erschwingen vermag, wie soll er die Hülfe eines Instituts in Anspruch nehmen wollen und können, das denselben noch willkürlich erhöht. Man darf nicht einwenden wollen, dass die Formen, die mit den Papieren eines solchen Instituts verbunden sein würden — Garantie, Inhaberform etc. — es gestatten würden, den Zinsfuss um so viel niedriger als den Marktzinsfuss zu stellen, dass der Grundschuldner in der Differenz zwischen beiden die Mittel zur Amortisation erhalten würde. Aber geschähe das auch, damit käme doch der Grundbesitzer nicht aus der heutigen Zinsennoth heraus. — Aus demselben Grunde würden auch alle Abhülfsvorschläge, die sich auf eine hohe Amortisation stützen, eben keine Abhülfe gewähren. Das hat schon die Erfahrung gelehrt. Der Hypothekenverkehr aller seit zehn Jahren entstandenen Hypothekenbanken ist verhältnissmässig gering geblieben, lediglich deshalb, weil sie sich auf die Tilgung innerhalb eines Zeitraums von 25 bis 45 Jahre stützen; am geringsten aber wieder bei denen, die von ihren Schuldnern die grössten Opfer an Amortisation und Provision fordern. Wenn dennoch die meisten dieser Banken ansehnliche Dividenden abgeworfen haben, so liegt dies zugleich daran, dass sie mit dem Hypo-

Zudem, — in der Kündbarkeit der Capitaleintragungen liegt das Uebel nur zu einem geringen Theil, ganz abgesehen davon, dass die Unkündbarmachung nicht einmal bei allen Capitaleintragungen zur Anwendung kommen kann. Die Unkündbarkeit würde also nur bewirken, dass ein Theil der Capitaleintragungen vor der Forderung

theckenverkehr auch gewöhnlichen Bankverkehr verbanden. M. s. Moser's und Dankelmann's Zeitschr. für Kapital und Rente.

Ich werde natürlich im zweiten Theil meiner Schrift näher auf das Amortisationsprincip eingehen. Aber ich muss schon hier darauf aufmerksam machen, dass die ganze Vorliebe für Amortisation mit dem Verkennen der Natur des Hypothekencapitals zusammenhängt. Weil man einmal in der Vorstellung lebt, dass es ursprünglich der Grundbesitz gewesen, der das Hypothekencapital aus dem Nationalcapital angeliehen habe, so hält man es für billig, dass, wenn dasselbe unkündbar gemacht würde, der Grundbesitz, weil er es nach der Natur seines Werths nicht auf Ein Mal zurückzuzahlen im Stande sei, eben im Wege allmählicher Ansammlung nach einem gewissen Zeitraum zurückzahlen müsse. Aber diese ganze Ansicht beruht eben auf einem Fundamentalirrthum. Die Sache verhält sich grade umgekehrt. Es ist ursprünglich der Grundbesitz selbst, der im Hypothekencapital Werthe von sich abgiebt, und in Folge von Besitzveränderungen, bei uns abgeben muss. Aber diese Werthe sind nicht ihrer Natur nach Capital, sondern erhalten erst durch eine unrichtige Gesetzgebung die Form davon. Wie kommt also der Grundbesitz dazu, noch seine eignen Werthe, die gar nicht die Natur eines Capitals besitzen, amortisiren zu sollen? Er bekam ja nicht, sondern gab ab; konnte auch ursprünglich nichts Anderes abgeben als er hatte; das war aber nicht Capital, sondern nur ewiger Rentenfonds. Wie kann es also, da der Grundbesitz ursprünglich nicht bekommt, sondern abgiebt, in der Billigkeit liegen, aus diesem seiner Natur nach ewigen Rentenfonds einen nur zeitweiligen machen zu sollen, um auch noch diesen schliesslich in der Capitalform abzustossen?

Die Unkündbarkeit mit Amortisation ist kaum mehr als eine Viertelswahrheit und deshalb fast schlimmer als die ganze Unwahrheit.

der Auszahlung und der Erhöhung des Zinsfusses geschützt würde, und würde dies auch nur bei diesem Theil unter dem zur Zeit schwerfallenden Opfer der Amortisation bewirken. Aber es giebt ja noch andere, eben so grosse Nachtheile, die schon das Capitalisationsprincip an und für sich, abgesehen von der Kündbarkeit, mit sich führt. Es führt, wie gezeigt, auch noch den Nachtheil mit sich, dass der mit dem sinkenden Zinsfuss steigende Capitalwerth des Guts zu Verkäufen reizt und zu höherer Verschuldung zwingt; — es führt auch noch den Nachtheil mit sich, dass bei wieder steigendem Zinsfuss sich dies Verschuldungsfeld wieder zusammenzieht und nun die darauf vorgenommenen Capitaleintragungen keine reale Unterlage mehr haben; — es führt endlich auch noch den Nachtheil mit sich, dass selbst unkündbare Capital eintragungen, wenn sie zur Zeit des niedrigeren Zinsfusses geschahen, zur Zeit des wieder gestiegenen Zinsfusses doch jedenfalls den Realcredit des Grundbesitzers schmälern, denn sie nehmen dann einen grösseren Verpfändungslocus am Gute fort, als ihnen nach ihrer ursprünglichen Rentennatur gebührte²⁵⁾. Alle diese

²⁵⁾ Von dem Umfange dieses Nachtheils gewinnt man ein ungefähres Bild, wenn man den heutigen Börsencours unserer unkündbaren Pfandbriefe mit der Grösse des Locus vergleicht, den sie in den Hypothekenbüchern einnehmen. — Die Unkündbarkeit soll das Rentenprincip ersetzen; allein wäre die gesammte heutige Pfandbriefszinsensumme zu ihrer Zeit als ewige Rente und nicht in der, immerbin unkündbaren, Capitalform eingetragen worden, so würde allein schon der bepfandbriefte Theil des Preussischen Grundbesitzes einen Realcredit von mindestens 30 Millionen heute mehr in seinen Gütern frei haben.

Nachtheile werden aber gar nicht einmal berührt, wenn und so lange das Capitalisationsprincip überhaupt auf den Grundbesitz angewandt wird, auch die Eintragungen die Capitalform behalten und nur unkündbar gemacht werden. Wie winzig verhält sich also zu der Grösse des Uebels solche Hülfe!

Also auch diese Qualität, auf die so grosse Stücke gegeben werden, bezieht sich auf den eigentlichen Sitz des Uebels nicht und wird sogar in derjenigen Form ihrer Verbesserung, die bis jetzt noch die allgemein beliebte ist, in der Verbindung mit einer Zwangsamortisation, von sehr zweifelhaftem Werth.

So unbestreitbar mithin die Formel, „dass die Hypothekennoth nicht sowohl quantitativ als qualitativ bestehe“, darin Recht hat, dass es heute auch Qualitäten der Hypothek giebt, die noch an ihrem Theil zu der Immobilarcreditnoth beitragen, — der Hauptsitz des Uebels, der Heerd der Krankheit, ist nicht in ihnen zu suchen. Denn sie beziehen sich, wie gezeigt, entweder nur auf den Markt des heutigen Hypothekencredits, oder, wo die eine oder die andere sein Wesen selbst trifft, doch nur auf einen einzigen wunden Fleck desselben. Aber der Heerd der heutigen Noth liegt eben nicht in dem bloss mangelhaften Markt vorhandener, vollwerthiger, capitalsuchender Hypotheken, selbst nicht einmal in dem Zwang allein, entweder Grundwerthe in Capitalsummen auszahlen oder in deren höherer Verzinsung mehr Rente abtreten zu müssen, — sie liegt in der heute missbräuchlich adoptirten Form dieses Grundwerths selbst, die dem Immobiliarcredit eine falsche Unterlage giebt,

eine Unterlage, die, losgerissen von dem natürlichen Werthe des Grundbesitzes, sich unverhältnissmässig ausdehnt, wenn der Zinsfuss sinkt, und dann bei der Zwangsverschuldung, die die Freiheit des Grundeigenthums ausübt, auch zu übermässigen Belastungen führt; — die sich dann wieder unverhältnissmässig zusammenzieht, wenn der Zinsfuss steigt, und nun nicht blos den Grundbesitzer um seinen Antheil im Gute bringt, sondern auch den Werth aller Hypotheken der Grundgläubiger alterirt; — liegt, mit einem Wort, wenn man die Freiheit des Grundeigenthums nicht einschränken will, und die Fluctuation des Zinsfusses nicht ändern kann, in nichts Anderem, als in der **Capitalisation der Rente nach dem laufenden Zinsfuss** und der Annahme eines solchen Capitalwerths bei allen die Verschuldung des Grundbesitzes betreffenden Rechtsgeschäften.

2. Die Personalcreditnoth.

Wie der Grundbesitz für die Verschuldungen, zu denen er durch die Freiheit des Grundeigenthums gezwungen wird, Hypothekencapital gebraucht, das aber nur fälschlich Capital genannt wird, seinem Wesen nach nur in Renten-antheilen am Grundbesitz besteht, so gebraucht er auch zu dem productiven Betriebe, der mit ihm verbunden ist, nicht blos nur sogenanntes, sondern wirkliches Capital, Theile vom Nationalcapital. Es sind dies vor Allem die „Betriebsmittel“ der Wirthschaft, Inventarium und umlaufendes Capital.

Genau genommen, ist es nicht der Grundbesitz, sondern die Landwirthschaft, die solches Capitals bedarf, also der landwirthschaftliche Unternehmer, nicht der Besitzer als solcher; es ist der Pächter so gut wie der selbstwirthschaftende Besitzer. In Ländern, wo die Landwirthschaft in den Händen von Pächtern ist, würde man daher auch die Frage des Capitals dieser Art gar nicht auf den Grundbesitz beziehen, wie dies denn in der That auch in England nicht geschieht. In Norddeutschland hingegen, wo der Grundbesitzer meistens selbst wirthschaftet, wo also Unternehmer und Besitzer in Einer Person zusammenfallen, trifft auch die Frage des Capitals dieser Art, eben so sehr wie die des Hypothekencapitals, den Grundbesitz selbst.

Wie sich der Grundbesitz in der Frage des Hypothekencapitals von allen anderen Zweigen des nationalen Besitzes unterschied, so steht er in der Frage des Betriebscapitals mit allen übrigen Zweigen der nationalen Production auf einer und derselben Stufe. Hier hört die Frage der Grundrente auf. Hier ist von Capitalgewinn, wie in allen Industrie- und Handelszweigen, die Rede. Hier kann auch von Concurrenz des landwirthschaftlichen Capitalgewinns mit den industriellen und Handelsgewinnsten die Rede sein, eben so gut wie von einer Gewinnconcurrenz zwischen der Leinwand- und der Baumwollen-Industrie.

Auch hier, beim landwirthschaftlichen Capital des Grundbesitzes kommt Credit in Frage, so gut wie in Industrie und Handel. Wie die letzteren in keinem Lande der Welt nur mit eigenem Capital arbeiten, wie vielmehr Cre-

dit, d. h. Aufnahme fremden Capitals gegen Entgeld, überall zu ihrer Blüthe unumgänglich nothwendig ist, so ist es auch beim Grundbesitz nicht zu verwundern, wenn auch er nicht in seinem Betriebe ausschliesslich mit eigenem Capital arbeiten kann, wenn auch er, eben so gut wie industrielle und Handelsunternehmungen, zur Blüthe seines landwirthschaftlichen Betriebes fremden Capitals, d. h. des Credits, bedarf.

Natürlich kann dieser Credit, weil er sich auf den landwirthschaftlichen Betrieb stützt und nicht auf den Grundbesitz als solchen, weil er sich auf wirkliches, sich umsetzendes, immer wieder reproducirendes Capital bezieht und nicht auf ein fälschlich sogenanntes Hypothekencapital, das nie werdend auftreten kann, sich niemals umsetzt und nur an demjenigen Theil des Reinertrages participirt, den der landwirthschaftliche Capitalgewinn übrig lässt, — natürlich kann dieser Credit auch ganz dieselbe Form erhalten, in der er bei Industrie und Handel vorkommt, er kann zum Unterschiede vom Immobiliarcredit Personalcredit sein, und kann auch in der Form von Wechselcapital statt von Hypothekencapital gewährt werden.

Auch bei diesem Credit kann natürlich Noth entstehen. Und in der That, auch diese Creditnoth, auch Personalcreditnoth, auch Noth an Wechselcapital trifft heute den ländlichen Grundbesitz, trifft ihn fast eben so hart wie die Immobiliarcreditnoth, die Noth um Hypothekencapital, trifft sogar ihn heute nur allein, während Industrie und Handel, die desselben Capitals und desselben

Credits bedürfen, sich nicht in Noth darum befinden, es sei denn, dass sie durch irgend welche Uebertreibungen sie verschuldet hätten.

Wie aber diese Personalcreditnoth in ihrer Natur von der Immobiliarcreditnoth verschieden ist, so auch in ihren Ursachen.

Seit dreissig Jahren ist die norddeutsche Landwirthschaft zu weit intensiveren Betrieben übergegangen als früher bestanden. Solche intensivere Bewirthschaftung wird stets durch die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung bedingt, mit der sie in organischer Wechselwirkung steht. Indem sie die landwirthschaftliche Productmasse vermehrt und dadurch zunächst den landwirthschaftlichen Capitalgewinn erhöht, trägt sie, bei allgemeinerer Einführung, dann schliesslich auch zur Steigerung der Grundrente bei, indem nach und nach zu Grundrente wird, was von jenem Gewinn den landüblichen Satz übersteigt. Aber sie bedarf auch auf jedem weiteren Schritt in dieser Richtung mehr Capital und also auch mehr Credit. Das Capital- und Creditbedürfniss dieser Art hat sich also in den letzten dreissig Jahren beim norddeutschen Grundbesitz an sich schon bedeutend steigern müssen.

Es hat aber auch noch in Folge der seit zehn Jahren eingetretenen Hypothekennoth dringender werden müssen.

Wenn nämlich auch der Uebergang zu intensiverer Bewirthschaftung nichts Willkürliches ist, wenn er vielmehr von der volkswirtschaftlichen Entwicklungsstufe, welche die Nation gerade einnimmt, abhängig ist, so kann

es doch an der Landwirthschaft selbst liegen, wenn sie hinter dieser, durch die allgemeinen volkswirthschaftlichen Verhältnisse bedingten Stufe zurückbleibt, und sie wird in der That dahinter zurückbleiben müssen, wenn es ihr an dem zu jenem Uebergange nothwendigen Capital, resp. Credit gebricht. Und, wenn auch die mit solchem Uebergang zunächst nur verbundene Capitalgewinnsteigerung vorläufig auch nur dem Pächter oder landwirthschaftlichen Unternehmer, aber nicht dem Grundbesitzer als solchem zu gut kommt, wenn dieser vielmehr erst da davon profitirt, wo, in Folge der allgemeineren Verbreitung solcher Betriebe, ein Theil der gestiegenen Capitalgewinne zu Grundrente geworden, — so fliesst doch, wo der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, der steigende landwirthschaftliche Capitalgewinn in dieselbe Kasse, in welche auch die Grundrente fliesst, und kann es doch jedenfalls auch nur auf dem Wege solcher vorläufigen Capitalgewinnsteigerung zu einer schliesslichen Grundrentensteigerung kommen. Um so mehr muss also die heutige Hypothekennoth unsere Grundbesitzer antreiben, in ihrer Landwirthschaft auf dem Laufenden der allgemeinen volkswirthschaftlichen Entwicklung zu bleiben, um bis dahin, wo die schliesslich gestiegene Grundrente vielleicht selbst wieder ihre Belastungen zu decken vermag, dies vorläufig aus den gestiegenen Capitalgewinnen zu können²⁶⁾

²⁶⁾ Die Ansichten, die Herr Prof. Birnbaum in der Nordd. Allg. Z. No. 24 u. folgende aussprach, sind also, unter zwei Beschränkungen, richtig. — Die erste ist, dass die Noth, die aus dem Mangel an land-

Dagegen sieht es mit der Befriedigung des Capital- und Creditbedürfnisses dieser Art beim Grundbesitz heute noch schlechter als je zuvor aus.

In allen Ländern der Welt nämlich wird dies Bedürfniss nur durch Banken befriedigt. So häufig solche Banken reine Privatanstalten sein mögen, es giebt dennoch wenig Länder der Welt, in denen nicht auch der Staat für deren Errichtung gesorgt und sorgen zu müssen geglaubt hätte, in denen er sie nicht sogar mit wichtigen Vorrechten, selbst der Ausübung des Regals der Papiergeld - Emission, ausgestattet hätte, offenbar nur zu dem Zweck, der hiermit verbundenen Vortheile wegen, billigeren Credit gewähren zu können²¹⁾.

Diese Anstalten haben es auch allein mit dem eigent-

wirthschaftlichen Betriebsmitteln entspringt, im Wesentlichen mit unserer Hypothekennoth gar nichts zu thun hat, und dass, wenn dennoch ihre Abhülfe auch sofort die letztere in etwas zu lindern vermag, dies nur zufällig, nur deshalb ist, weil, bei uns, der Grundbesitzer selbst wirthschaftet und daher auch die gestiegenen Capitalgewinne selbst bezieht. — Die zweite ist, dass der Uebergang zu intensiveren landwirthschaftlichen Betrieben nichts Willkürliches oder Einseitiges ist, und daher eine Steigerung des Betriebscapitals, die in einem Lande von 6000 Menschen auf die □Meile noch die grössten Vortheile gewähren kann, bei einer Volksdichtigkeit von 2000 Menschen Schaden bringen würde. — Keinenfalls darf daher das noch von anderer Seite gesprochene, etwas überschwängliche Wort: „Der Boden muss als eine Maschine betrachtet werden, deren Motoren Capitalien sind,“ — wörtlich verstanden werden, die Maschine könnte dabei leicht mit zunehmendem Schaden arbeiten.

²¹⁾ Papiergeld auszugeben ist ein weit wichtigeres Regal als Münze zu prägen, und die Banknotenemission freigegeben wollen, heisst mehr verlangen, als der Concurrenz der Goldschmiede das Münzrecht zu überlassen.

lichen Capital, nicht dem Hypothekencapital, zu thun. Sie sorgen daher auch nur für den Personal- und nicht für den Immobiliarcrcdit und thun dies auch nur in den Formen des ersteren, aber nicht des letzteren. Sie sind also recht eigentlich dazu da, der Nationalproduction zu dienen und wären also auch recht eigentlich dazu da, dem allerwichtigsten Theile dieser Nationalproduction, der landwirthschaftlichen Production, zu dienen. Sie sollten dies um so mehr, als es keinen Staat der Welt giebt, der nicht auch in der landwirthschaftlichen Production die solideste Grundlage der ganzen übrigen Nationalproduction erblickte, und als es doch gerade wieder vornehmlich der Staat ist, der solche Anstalten gefördert und mit Privilegien ausgerüstet hat.

Aber dennoch dienen sie heute diesem Hauptzweige der Nationalproduction so gut wie gar nicht, sondern nur der Industrie und dem Handel, die doch absolut kein anderartiges oder wichtigeres Capital- oder Creditbedürfniss haben, als in diesem Fall auch der Grundbesitz hat. Die Ursachen, dass dem so ist, sind leicht zu erkennen. Sie liegen darin, dass die industriellen und Handelsbetriebe grössere Massen solchen Capitals bedürfen; dass diese Betriebe sich an Centralpunkten sammeln und hier als „Firmen“ in ihrer Creditwürdigkeit bekannt werden; dass sich deshalb auch jene Anstalten fast ausschliesslich nach jenen Centralpunkten hingezogen haben und sich hier auch nur die Befriedigung des Capital- und Creditbedürfnisses der Betriebe dieser Art angelegen sein lassen. Der Grundbesitz hingegen bedarf weit weniger

Capital dieser Art;²⁸⁾ er ist auch in seinen Betrieben über das ganze Land, bis in die entlegensten Theile zerstreut;

²⁸⁾ Es ist dies ein wichtiger Unterschied zwischen Landwirthschaft und Industrie, der ebenfalls bis in die Lehre von der Grundrente reicht. Selbst bei Anwendung von gleich viel Arbeit, wird in einem landwirthschaftlichen Betriebe nicht so viel Capital bedurft, als in einem industriellen. Und zwar, weil das, was bei der Fabrikation unter den Begriff des Materials fällt und gekauft werden muss, bei der Landwirthschaft entweder grösstentheils fehlt oder in der Wirthschaft selbst zuwächst und deshalb entweder gar keine oder nur verhältnissmässig geringe „Capitalauslage“ verursacht. Denn in der Landwirthschaft tritt der Boden selbst an Stelle des Materials, dieser wird aber kostenfrei vorausgesetzt. Der grösste Theil der Dungstoffe und des Saatgetreides aber, die ebenfalls unter diesen Begriff fallen würden, wächst der Landwirthschaft von selbst zu, und was an Dungstoffen und Saatgetreide gekauft wird, ist verhältnissmässig unbedeutend. Derjenige Theil des umlaufenden Capitals also, der in Material besteht und in der Fabrikation eine so bedeutende Capitalauslage verursacht, fehlt in der Landwirthschaft, auch unter sonst gleichen Voraussetzungen, fast vollständig. Da nun in allen Betrieben der Reinertrag auf die Capitalauslagen repartirt wird und aus dieser Repartition sich der Capitalgewinnsatz ergibt, so muss, wenn der Werth des landwirthschaftlichen und des Fabricationsproducts sich nach der auf ihnen haftenden Arbeit regulirt, was im Grossen und Ganzen auch in einem freien Verkehr immer geschieht, bei dem Gesetz der Gleichheit der Capitalgewinne, in landwirthschaftlichen Betrieben auch immer ein Theil des Ertrages übrig bleiben, der nicht mehr als Capitalgewinn zu berechnen ist, deshalb dem Grundbesitzer als solchem zufällt und darum auch sehr passend Grundrente genannt wird. Reell, ist natürlich so gut die Grundrente das Product gegenwärtiger und früherer Arbeit, als es Capitalgewinn und Lohn sind. Boden- und Entfernungsverschiedenheiten braucht man aber keinen Falls zur Erklärung des Principes der Grundrente zu Hülfe zu nehmen, obwohl sie dieselbe lokal differentiiren. — Dies ist die Grundrententheorie, die ich in meinem dritten socialen Briefe aufgestellt habe, die mir so einleuchtend scheint und die doch so wenig Anklang findet, — wie ich behaupte — weil sie noch keine genügende Beachtung gefunden hat.

seine Betriebe haben keine Firmen; sie sind deshalb auch jenen, an den Centralpunkten des Verkehrs bestehenden Anstalten unbekannt und müssen ihnen unbekannt bleiben, während dort, wo sie in ihrer Creditwürdigkeit bekannt sind und nur bekannt sein können, in den Provinzialstädten vor ihrer Thür, solche Anstalten nicht bestehen.

Allerdings datirt dieser Mangel schon seit lange. Aber er ist niemals in dem Maasse wie heute empfunden worden. Denn wenn auch die Landwirthschaft seit mindestens 30 Jahren mehr Betriebsmittel und also auch mehr Capital dieser Art bedurfte, — sie vermochte dasselbe während dieser Zeit aus ihren eigenen Einkünften zu nehmen, die damals durch äussere, zufällige Gründe erhöht wurden, nämlich durch die allgemeine Preissteigerung ihrer Producte, die in der letzten Hälfte der dreissiger Jahre eintrat. Dieser Preissteigerung entnahm sie damals die zum Uebergange zu intensiveren Systemen erforderlichen Mittel, durch deren Betrieb sie dann auch wieder die Productmasse zu steigern im Stande war. Damals bedurfte sie also solcher Anstalten aus dem Grunde nicht, weil sie des betreffenden Credits weniger bedurfte und sie bedurfte dieses Credits weniger, weil sie damals in der steigenden Rente und dem sinkenden Zinsfuss die Mittel gewann, fast ganz mit eigenem Capital arbeiten zu können. Heute indessen haben die Gründe, die ihr damals diese Mittel verschafften, zu wirken aufgehört, sind zum Theil in ihr Gegentheil umgeschlagen, und die Landwirthschaft vermag daher auch heute, bei dem vermehrten Capitalbedürfniss, um so weniger mit ausschliess-

lich eigenem Capital zu arbeiten. Dagegen ist die Aufforderung, in zunehmendem Maasse Capital anzuwenden, also das Creditbedürfniss dieser Art, in Folge der Hypothekennoth um so dringender geworden; — erst heute macht sich daher auch der Mangel solcher Anstalten beim Grundbesitz besonders fühlbar.

In der That steigert dieser Mangel, wie ich schon oben angedeutet, rückwirkend, auch noch wieder die Hypothekennoth des Grundbesitzes. Denn derjenige Grundbesitz, der noch nicht übermässig verschuldet ist, wird, was bei einer angemessenen Pflege dieses Credits nicht geschehen würde, auch überhaupt nicht geschehen sollte, gezwungen, Hypothekencapital aufzunehmen, um Betriebscapital zu erhalten, und damit wird natürlich das ohnehin schon grosse Missverhältniss zwischen Begehr und Angebot von Hypotheken unnöthig vergrössert. Man darf mit Gewissheit annehmen, dass nicht bloss ein grosser Theil der mehrerwähnten neu aufgenommenen Pfandbriefsschuld, sondern auch neu aufgenommene gewöhnliche Hypothekencapitalien die Bestimmung erhalten haben, Betriebsmittel zu werden.

Aber deshalb, weil die Noth der einen Art noch die der andern Art steigert, hört doch zwischen beiden nicht der Unterschied auf. Die Personalcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes bleibt ihrer Natur und ihren Ursachen nach verschieden von der Hypothekennoth. Man kann es nicht oft genug wiederholen, da sowohl in mündlichen Discussionen wie in gedruckten Abhandlungen beide immerfort mit einander verwechselt werden: — Die Personalcreditnoth

beruht nicht auf Mangel an Hypothekencapital, an diesen nur fälschlich so genanntem Capital, einem Capital, das bei Industrie und Handel gar nicht vorkommen kann, das eigentlich nur feste Rentenanteile am nationalen Grundbesitz bezeichnet, — sie beruht auf Mangel an wirklichem, sich umsetzenden und reproducirendem Capital, an Theilen vom Nationalcapital, wie sie Industrie und Handel nur, aber die Landwirthschaft und also auch der Grundbesitz, wo er selbst wirthschaftet, jedenfalls auch bedarf. Und dieser Mangel entsteht hier nicht, weil solches Leihcapital überhaupt fehlte oder die landwirthschaftliche Production nicht gleichfalls so hohe Capitalgewinne abwerfen könne wie Industrie und Handel, sondern lediglich, weil allein dem Grundbesitz diejenigen Anstalten fehlen, die zur Befriedigung des Capital- und Creditbedürfnisses dieser Art dienen, während Industrie und Handel sie im vollsten Maasse besitzen. Die Personalcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes ist also die einfachste wirthschaftliche Erscheinung von der Welt: Der Begehr des Grundbesitzes nach Capital dieser Art hat sich ausserordentlich gesteigert, das Angebot davon ist hingegen vollständig zurückgeblieben, nicht, weil das Capital selbst fehlte, sondern weil nur die Vehikel fehlen, um es dem Grundbesitz ebenso wie der Industrie und dem Handel zuzuführen.²⁹⁾

²⁹⁾ Ich habe schon 1847 in meiner Schrift „Für den Credit der Grundbesitzer“ von diesem „politisch zu sehr bevorzugten und wirthschaftlich zu sehr zurückgesetzten Stande“ gesprochen. — Die politische Bevorzugung hat nun einstweilen gründlich, vielleicht zu gründlich, aufge-

II. Der städtische Grundbesitz.

Unzweifelhaft besteht auch beim städtischen Grundbesitz Capital- und Creditnoth³⁰⁾; aber es würde eben so unrichtig sein, in deren Natur und Ursachen diejenigen der Noth des ländlichen Grundbesitzes wiederfinden zu wollen, als es unrichtig wäre, die Immobiliarcreditnoth des länd-

hört. Aber um so mehr sollte nun auch die wirthschaftliche Zurücksetzung aufhören. Diese sollte also zunächst aufhören — gegenüber unsrer ganzen heutigen Bank- und Actiengesetzgebung, die nur der Industrie und dem Handel zu gut kommt, während der Grundbesitz ebenfalls eines Banksystems bedarf; sie sollte auch aufhören — gegenüber unseren Eisenbahngarantien, die von Industrie und Handel immer gern acceptirt, auch von unsern doch gewiss auch in dieser Frage aus „allen Gewerbs- und Berufsklassen“ zusammengesetzten Parlamenten immer bereitwillig gewährt werden, aber bei Industrie und Handel nur ein „Uebergangsstadium“ bezeichnen sollen, während wieder die von Friedrich dem Grossen dem Grundbesitz gewährten landschaftlichen Fonds „Beihülfen“ sein sollen, die noch dem „patriarchalisch regierten Staat“ angehören, Beihülfen, zu deren erneuerter Bewilligung „eine, die Interessen der ganzen Nation in allen ihren Gewerbs- und Berufsklassen vertretene Landesversammlung sich nicht mehr für berechtigt halten würde“; sie sollte endlich aufhören — gegenüber unserer Grundsteuererhöhung, einer Steuererhöhung, die trotz Artikels 101 unserer Verfassung, ja, auf dessen missbräuchliche Auslegung hin, eingeführt ward und, weil gleichzeitig keine Capitalrentensteuer miteingeführt ward, den Grundbesitz jetzt einseitig belastet. Schon diese Wiederausgleichung allein, schon die Einführung einer Capitalrentensteuer neben unserer neuen Grundrentensteuer, würde als eine Hülfe in unserer Hypothekennoth zu spüren sein.

³⁰⁾ Man braucht für Berlin nur die regelmässigen Hypothekenmarktberichte des Hrn. Emil Salomon zu lesen.

lichen Grundbesitzes mit dessen Personalcreditnoth zu verwechseln.

Der städtische Grundbesitz selbst ist, wie schon angedeutet, anderer Natur, als der ländliche.

Wenn der ländliche Grundbesitz darunter zu leiden gehabt hat, dass er zu sehr als Capital behandelt worden ist, so erfährt der städtische Grundbesitz das umgekehrte Schicksal: er ist in Gefahr, zu sehr als Grundbesitz aufgefasst zu werden. Städtischer Grundbesitz ist aber selbst schon Product. Freilich im mobiles Product. Aber doch auch als solches, seinem Wesen nach, nicht Grundbesitz im Sinne des ländlichen Grundbesitzes, sondern nur das denkbar fixeste Capital und sogar für die vorliegende Untersuchung zum grössten Theil nur „Nutzcapital“, im Gegensatz von Productivcapital. Es wirft allerdings Rente ab — die selbst noch verschiedenartige Bestandtheile einschliesst, worauf es hier indessen nicht weiter ankommen soll — aber meistens nicht vermöge einer Mitwirkung bei der Hervorbringung neuer Producte, wie Scheunen, Fabrikgebäude, auf die deshalb auch Capitalgewinn zu berechnen sein würde — sondern vermöge einer für seine Wohnbenutzung dem Eigenthümer gewährten Vergütung, welche letztere aber schon irgend welcher andern productiven Quelle entsprungen ist. Der städtische Grundbesitz unterscheidet sich also vom ländlichen durch zwei wichtige Merkmale. Erstens: er ist willkürlich vermehrbar. Zweitens: seine Rente ist nicht sowohl das unmittelbare Resultat einer gleichen mit ihm verbundenen Production, als vielmehr eines consumtiven

Begehrs, das nicht nach seinen Producten, sondern nach ihm selbst frägt³¹⁾.

Diesen beiden Unterschieden entsprechend, ist auch die Creditnoth beim städtischen Grundbesitz anderer Art, als beim ländlichen Grundbesitz.

Zunächst kann beim städtischen Grundbesitz, weil kein productiver Betrieb mit ihm verbunden gedacht wird, auch von keiner Personalcreditnoth die Rede sein.

Der städtische Grundbesitz leidet daher in der That nur allein unter einer Immobiliarcreditnoth.

Unzweifelhaft kann diese auch hier durch eine Steigerung des Zinsfusses erzeugt werden. — Wenn bei einer bestimmten Miethsrente der Capitalwerth eines städtischen

³¹⁾ Ich weiss, dass manche Nationalökonomten die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, diese Nutzung eines Hauses, selbst Product nennen und auf solche Auffassung eine eigene Theorie des Austausches von Capitalnutzungen und Arbeitsnutzungen gründen, indessen offenbar nicht bloss gegen allen Sprachgebrauch, sondern auch gegen die Natur der Sache selbst, denn dann hätte doch jedenfalls der ländliche Grundbesitz noch ein Product mehr als der städtische Grundbesitz, nämlich nicht bloss erstens, das Getreide, das man gewöhnlich nur Product nennt, sondern auch noch zweitens, analog der Wohnungsnutzung, die Befriedigung des Nahrungsbedürfnisses durch das Getreide. Man wird also doch gut thun, zu dem gemeinverständlichen Sprachgebrauch und der Natur der Sache zumal zurückzukehren und nur das erstere von beiden Product zu nennen, wobei denn das Wohnhaus in der That um seine productive Eigenschaft kommt und nur dem Scheffel Getreide gleichgestellt wird, den man isst, aber nicht dem, den man säet. Ueberlässt man aber Anderen Wohnhaus oder Getreide zur Nutzung, so erhält man für das Eine wie für das Andere Rente, dort Miethsrente, hier Zins, der Scheffel Getreide mag gegessen oder gesäet werden! Das liegt in den Besitzverhältnissen.

Grundstückes nach einem niedrigen Zinsfuss normirt und belastet worden war, so wird auch hier, wenn der Zinsfuss wieder steigt, der Capitalwerth des Grundstückes fallen und kann also auch hier dies Fallen alle Folgen nach sich ziehen, die ich beim ländlichen Grundbesitz auseinandergesetzt habe. Unzweckmässige Formen der Capitaleintragungen können dann auch hier noch die Capital- und Creditnoth erhöhen. Allein, so sehr man das Gewicht des letztern Moments auch hier, beim städtischen Grundbesitz, anerkennen muss, -- das erstere, die Zinsfusssteigerung, wird beim städtischen Grundbesitz entweder lange nicht in dem Grade, wie beim ländlichen Grundbesitz, empfunden, oder wird auch von einem andern Moment noch dergestalt überholt, dass eben dieses als der Hauptgrund der städtischen Hypothekennoth anzusehen ist.

Weil nämlich städtische Grundstücke selbst schon Product sind, aber doch eine Miethsrente gewähren, so lässt sich ihr Werth nicht bloß nach dieser Miethsrente, sondern auch nach ihren Productionskosten berechnen. Die Capitalien, die auf städtischen Grundstücken eingetragen stehen, sind daher auch ursprünglich nicht aus Erbtheilen und rückständigen Kaufgeldern, sondern aus diesen Productionskosten aufgelaufen. Beim städtischen Grundbesitz haben also die Schulden ursprünglich in der That aus wirklichem, aus Nationalcapital bestanden. Indessen die Verzinsung, durch welche diese aus den Productionskosten aufgelaufenen Eintragungen ihren Werth behalten, fließt wieder nur aus der Rente, welche die Grund-

stücke abwerfen. Diese Rente resultirt dann ihrer Seits aus dem Preise der Nutzungen dieser Grundstücke und der Preis dieser Nutzungen hängt natürlich von dem Verhältniss ihres Angebots zu ihrem Begehr ab. Besteht also zwischen diesen letzteren beiden Potenzen ein Missverhältniss, überwiegt das Angebot den Begehr, so fällt der Preis dieser Nutzungen, mit ihm auch die Rente, die die Verzinsung der als Capitalien eingetragenen Productionskosten deckte, und mit der Rente schliesslich auch der Vollwerth dieser Eintragungen selbst. Nun werden natürlich auch dem städtischen Grundbesitz die Capitalien gekündigt, aber nicht, wie beim ländlichen Grundbesitz, wo und weil bei gleichgebliebener Rente die Steigerung des Zinsfusses nur den Capitalwerth der Grundstücke geschmälert hatte, sondern, weil hier, beim städtischen Grundbesitz, in Folge jenes Missverhältnisses von Begehr und Angebot, die Rente selbst geschmälert worden ist. Auf das Sinken des städtischen Grundbesitzwerths wirken also zwei Gründe ein, nicht blos Steigen des Zinsfusses, mit dem auch hier die Rente capitalisirt wird, sondern auch das Sinken dieser Rente selbst. Deshalb kommen beim städtischen Grundbesitz auch verhältnissmässig so viel mehr Subhastationen vor und ist auch der Capitalausfall so viel grösser, als beim ländlichen.

Nun kann, wie bei allen andern Producten, so auch bei Wohnungen, ein solches Missverhältniss zwischen Begehr und Angebot entweder auf Seiten des Begehrs oder des Angebots entspringen. Der Begehr kann sich verringern und deshalb des Angebots zu viel werden, aber eben

so gut kann auch das Angebot dem Begehr voraus-eilen, denn der städtische Grundbesitz ist eben selbst Product. Ersteres wird nur in Städten der Fall sein, die an Bevölkerung und Wohlstand zurückgehen; letzteres findet, umgekehrt, in aufblühenden, an Bevölkerung und Wohlstand zunehmenden Städten statt.

In das Missverhältniss, das aus diesem letztern Grunde und bei diesen letzteren Städten entspringt, spielt dann noch ein anderes bemerkenswerthes Moment hinein. Aufblühende Städte dehnen sich hauptsächlich in ihrer Fläche, in der Häuserzahl aus, und wachsen daher an ihren entlegeneren Rändern. Hier fixirt sich auch das Product, das zu städtischem Grundbesitz wird. Das Product dieser Art ist also auch nicht auf einen beliebigen Markt zu bringen. Demnach fixirt sich natürlich auch das übertriebene Angebot an diesen Localitäten. — Anderer Seits werden in solchen aufblühenden Städten zugleich Centralpunkte geschaffen, die dem Begehr nach Wohnungsnutzungen besonders zusagen. — Deshalb kann es, aus diesen entgegengesetzten und doch neben einander wirkenden Gründen, geschehen, dass das den Preis der in Rede stehenden Nutzungen und deshalb auch die Rente solcher Grundstücke drückende Missverhältniss zwischen Begehr und Angebot nur local, in einzelnen Theilen solcher Städte auftritt, kann es selbst geschehen, dass, während der Preis solcher Nutzungen und die Rente solcher Grundstücke in diesen einen Theilen fallen, sie zu gleicher Zeit in andern, weil hier wieder der Begehr das Angebot übertrifft, steigen. Dann tritt die Erschei-

nung ein, dass, gleichzeitig, dort die bitterste Hypothekennoth herrscht, und hier eine solche gar nicht gespürt wird.

Es ist klar, dass, wo beim städtischen Grundbesitz aus der eben erörterten Ursache die Creditnoth entspringt, nur eine temporäre Ueberproduction vorliegt, ähnlich wie in Handelskrisen. — Der vermehrten Productmenge entspricht augenblicklich kein in demselben Verhältniss erhöhter wirksamer Begehr. Auch der Verlauf der Noth wird ähnlich wie bei Handelskrisen sein. Der wirksame Begehr wird allmählig nachfolgen; — freilich nur, um eben so wie in den Handelskrisen, nachdem die derzeitige Ueberproduction vom Begehr eingeholt worden, einer andern den Platz zu räumen. Bei weiterer Ausdehnung der Stadt wird also auch die Noth selbst weiter ziehen; die bisher von ihr betroffenen Gegenden werden ihr entrückt werden; Nutzungspreis, Rente und Capitalwerth der Grundstücke werden hier wieder steigen und so wird, was in den Händen der ersten Besitzer zerronnen war, in denen der glücklichen Nachfolger wieder gewonnen werden. — Die ersten Besitzer hätten sollen warten können.

Worin der Grund wieder dieser temporären Ueberproduction von städtischem Grundbesitz liegt, diese Frage entzieht sich natürlich schon den Grenzen unsrer Untersuchung. Aber es ist klar, er liegt in der Natur unsres Verkehrs, selbst, eines Verkehrs, der eben auf den heutigen, sich selbst überlassenen socialen Grundlagen basirt ist, — freiem Grundbesitz, freiem Capital und freier Arbeit — und der daher in seiner Capitalansammlung wie seiner Einkommensver-

theilung keiner — oder doch keinen Falls einer regelmässigen und stetigen — Uebereinstimmung, keinem in Capitalansammlung und Einkommenvertheilung jederzeit gleichmässigem Fortschritt unterliegt. Und auch so viel ist auf den ersten Blick klar, dass in solcher Ueberproduction von Grundbesitz eine augenblicklich zu grosse particulare Capitalisation stattgefunden hat, der keine entsprechende Einkommenserhöhung der ärmeren Classen der städtischen Bevölkerung entgegengekommen ist. Weil diese nicht in den Stand gesetzt sind, mehr und bessern Wohnungsraum bezahlen zu können, muss das zu rasch gestiegene Gebäudecapital, natürlich unter einstweiligem eigenen Verlust, warten, bis andere und wirksamere Begehrer kommen. Dass aber wieder solche bestimmte particulare Capitalisation in Gebäuden zu rasch zunehmen konnte, liegt in der Regel nicht in einer Creditnoth, sondern in einem Creditüberfluss, denn allbekannt, werden die meisten solcher neuen Grundstücke mit fremdem Capital aufgeführt.

Lediglich in den eben ausgeführten Gründen ist die Ursache der gegenwärtigen Hypothekennoth des städtischen Grundbesitzes zu suchen.

Das wird durch statistische Nachweise deutlich bezeugt.

Nur die grösseren und aufblühenden Städte werden von solcher Noth getroffen, und unter ihnen sind es wieder die grössten, diejenigen, die am raschesten an Bevölkerung und Reichthum zunehmen, die am meisten davon betroffen werden.

In der Zahl der in solchen Städten vorkommenden Subhastationen drückt sich das genau aus.

Nach dem Jahrbuch für die amtliche Statistik, Jahrgang 1, p. 192 wurden in Magdeburg von 1847—52 durchschnittlich jährlich 64 städtische Grundstücke, 1853—1857 aber durchschnittlich 96 subhastirt. Von Halle und Wittenberg wird ebenfalls eine jährliche Zunahme der Zwangsverkäufe gemeldet. Vor allen zeichnen sich aber Berlin und München aus. In Berlin wurden Subhastationen eingeleitet

im Jahr 1864 — 301

„ „ 1865 — 404

„ „ 1866 — 430

Von München heisst es in dem Anm. 1 angezogenen Artikel der „Augsburger Allg. Zeitung“: „Vor einiger Zeit lief durch die Zeitungen die Notiz, dass von den etwa 7000 Häusern der Stadt München die Hälfte, also etwa 3500, seit zwei Jahren dem Zwangsverkauf unterworfen worden sei. Dies ist ganz offenbar übertrieben, so wie die andere Angabe: dass diese Zahl 2000 betrage. Dagegen darf man nach allen Erkundigungen annehmen, dass der Betrag der Zwangsverkäufe von Häusern in München während der letzten zwei Jahre sich auf 1500 beläuft, darunter etwa 150 in unvollendetem Zustand, theils unter Nothdach, theils ohne solches.“

Verfolgen wir dann namentlich die Grundbesitzverhältnisse und den Hypothekenstand Berlins, als derjenigen Stadt Deutschlands, die sich vor allen übrigen durch rasches

Wachsen auszeichnet, so finden wir, dass die Gründe, die zu solcher Unzahl von Subhastationen führen, genau dieselben sind, die ich oben im Allgemeinen auseinander-gesetzt habe.

Die Bevölkerung Berlins soll in den letzten drei Jahren um ungefähr 70,000 Einwohner zugenommen haben.

Die Folienzahl des städtischen Grundbesitzes, d. i. die Zahl der Pfandobjecte, stieg

	im Jahre 1864 um 497,
„ „	1865 „ 500,
„ „	1866 „ 216. ³²⁾

Aber die Bevölkerungszunahme ward durch die Häuser-zunahme doch weit überholt, denn nach dem Verwaltungs-berichts des Berliner Magistrats für 1866 standen damals 7901 Wohnungen leer.³³⁾

³²⁾ Justiz-Ministerial-Blatt, XXIX. Jahrg., No. 6.

³³⁾ Ich lasse den betreffenden Inhalt dieses Berichts hier im Wesent-lichen folgen. —

Im Jahr 1866 war der Stand des Werths des städtischen Grundbe-sitzes in Berlin und seiner Verschuldung folgender:

Der Miethsertrag war berechnet zu	21,750,142 Rthlr.
Zu 5% capitalisirt	435,002,840 „
Die Feuerversicherung belief sich auf	262,451,150 „
Zusammen	697,451,150 Rthlr.

Also Werth der Gebäude, gleich der Hälfte

angenommen	348,726,995 Rthlr.
Dazu Werth der Privilegien	609,515 „
Der unbebauten Grundstücke	6,318,830 „

Gesamtwerth 355,655,340 Rthlr.

Derselbe betrug 1865 320,871,229 „

Danach Zunahme 34,784,111=10,8%

Einem solchen Missverhältniss zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbegehrr entsprach natürlich auch der Capitalverlust, den die Subhastationen nach sich zogen. Allein im Jahre 1866 fielen nicht weniger als 2,709,062 Thlr. aus.³⁴⁾

Hypotheken waren vorhanden

am Schlusse des J. 1866	263,438,866 Rthlr
„ „ 1865	250,752,158 „
also mehr nur	<u>12,686,708 = 5%</u>

Allein in Wirklichkeit standen 1866 7901 Wohnungen leer, was im Durchschnitt einen Ausfall von 1,161,447 Rthlr. Miete veranlasst und also den obigen Capitalwerth um (20×1,161,447) oder die capitalisirte Miete nur zur Hälfte angenommen, um — 11,614,470 Rthlr. verringert.

³⁴⁾ Nach der angezogenen Nummer des J. M. B. erfolgten Besitztitelumschreibungen im Wege der Subhastation:

im J. 1864	58
„ 1865	96
„ 1866	195
Eingetragen wurden im Jahr 1865	30,320,508 Rthlr.
dagegen 1866 nur	<u>21,008,872 „</u>
folglich 1866 weniger	<u>9,312,636 Rthlr.</u>
Gelöscht wurden im Jahre 1865 nur	5,612,102 Rthlr.
dagegen 1866	<u>8,321,164 „</u>
mithin 1866 mehr	<u>2,709,062 Rthlr.</u>
Im Jahre 1865 wurden mehr eingetragen, als gelöscht	24,708,406 Rthlr.
im Jahre 1866 dagegen nur	<u>12,686,708 „</u>
mithin 1866 gegen 1865 weniger eingetragen als gelöscht	12,021,698 Rthlr.

Das Blatt sagt hierzu:

„Wäre das Bedürfniss der Grundstücksbesitzer Berlins im Jahre 1866 mit den eingetragenen Kapitalien von 21.007,872 Thalern befriedigt worden und hätten sie in der Wirklichkeit die gelöschten 8,321,164 Thaler bezahlt, so würde sich das Jahr 1866 gegen das Jahr 1865 als ein sehr günstiges für die Creditverhältnisse der Grundstücksbesitzer in Berlin

Dass es also in Berlin nur eine Ueberproduction von Wohnungen war, welche dies Resultat nach sich gezogen hat, muss einleuchten. Aber nicht minder auch, dass sich — bei der Zukunft, die Berlin hat — das aus dieser Ueberproduction entspringende Missverhältniss von Wohnungsangebot und Wohnungsbegehrt in wenigen Jahren wieder ausgeglichen haben wird, freilich nur — um durch ein neues Missverhältniss ganz gleicher Art abgelöst zu werden.

Auch das geht aus den mitgetheilten, den Schuldenzuwachs des Berliner Grundbesitzes betreffenden Ziffern

herausstellen, da im Jahre 1866 — 9,312,636 Thaler weniger eingetragen und dagegen 2,709,062 Thaler mehr gelöscht worden sind, als im Jahre 1865. Allein diese Voraussetzungen treffen nicht zu. Es sind im Jahre 1866 Capitalien auf Hypothek bis zur Befriedigung des Bedürfnisses überhaupt nicht, und selbst die weit hinter dem Bedürfnisse zurückbleibenden nur sehr schwer und mit grossen Verlusten zu erlangen gewesen. In Folge dieses Mangels an Capitalien konnten gekündigte Hypotheken nicht bezahlt werden, die Grundstücke wurden zur Subhastation gebracht, und so ist es gekommen, dass im Jahre 1866 auf Grund von Zuschlagsbescheiden 99 Besitztitel-Umsehreibungen mehr als im Jahre 1865 stattgehabt haben. Daraus folgt, wieder mit zweifelloser Gewissheit, dass die 1866 gegen 1865 mehr gelöschten 2,709,062 Thaler die bei der im Jahre 1866 im Wege der Subhastation stattgehabten 195 Besitztitel-Berichtigungen ausgefallenen Kapitalien repräsentiren. Aber auch die nach Abzug dieser 2,709,062 Thaler verbleibenden 5,612,102 Thaler haben die Privatgrundstücks-Besitzer Berlin's nur zum kleinsten Theil zur Löschung gebracht, zum bei Weitem grösseren ist dies von juristischen Personen (Fiskus und Eisenbahnen) geschehen. Diese haben umfangreiche Grundstücke theils im Wege des Kaufs, theils im Wege der Expropriation erworben und bei ihren Besitztitel-Berichtigungen die auf den Grundstücken haftenden, zum grossen Theil sehr hohen Hypotheken löschen lassen.“

hervor, dass diese Ueberproduction, die zuletzt allerdings zu einer Immobiliarcreditnoth, einer Hypothekennoth, führt, doch ursprünglich gerade nur aus einem Creditüberfluss herrührt. Die Eintragungen vermehren sich nämlich stets im Verhältniss des Häuserzuwachses. Es ist ja auch bekannt, dass auch in Berlin noch im Bau befindliche Grundstücke schon wieder zur Subhastation kommen. Einen Credit aber, der die Hand zur Ueberproduction reicht, wird man wohl einen überflüssigen Credit nennen können. Bei den ähnlichen Erscheinungen, welche mit den ebenfalls auf Ueberproduction beruhenden Handelscrien verbunden sind, pflegen daher auch die grossen Leihinstitute den Credit einzuschränken.

Nicht minder zeigt sich in Berlin die locale Natur dieser Ueberproduction und deshalb auch der Noth. Man braucht nur den ersten besten Hypothekenmarktbericht nachzulesen. So heisst es in dem Bericht des Hrn. Emil Salomon, Berlin, 13. December: „Das Geschäft in verflossener Woche war nicht so bedeutend als in den früheren Wochen und bot die schroffsten Gegensätze. Während feinste Waare gänzlich fehlte, waren Anerbietungen in Mittelgegenden und entfernten Stadttheilen zu 98—95 pCt. 1. Stelle, 95—90 pCt. 2. und fernere Stellen so zahlreich, dass die für solche Anlagen bestimmten Capitalien nicht ausreichten, auch nur den kleinsten Theil davon zu decken.“ — Also hier, beim städtischen Grundbesitz, befindet sich der Hypothekencredit, innerhalb derselben Ringmauern, ungeachtet der allgemeinen Steigerung des Zinsfusses, hart nebeneinander in der blühendsten und in der kläglichsten Lage,

während der ländliche Grundbesitz überall von Hypothekennoth heimgesucht wird, wenn natürlich auch bei ihm „ganz feine Waare“ leichter Credit findet, als andere.

Die besondere Natur und der besondere Ursprung der Hypothekennoth des städtischen Grundbesitzes wird also klar geworden sein, — wie sollten also auch nicht die Abhülfsmittel dieser Noth hier besonderer und anderer Art sein müssen, als beim ländlichen Grundbesitz.

Resumiren wir jetzt! Halten wir aber auseinander, was auseinander zu halten ist: — ländlichen und städtischen Grundbesitz, Immobiliarcredit und Personalcredit. —

Der ländliche Grundbesitz gebraucht, abweichend vom städtischen Grundbesitz, beide Arten von Credit und leidet, aller Orten, heute auch an beiden Noth.

Die Noth, die sich bei ihm im **Immobiliarcredit** äussert, ist, in ihrer Hauptursache,

nicht durch den Uebergang der Naturalwirthschaft in die Geldwirthschaft,

nicht durch die Concurrenz des Staatsschulden- und Actienwesens mit dem Hypothekencapital,

nicht durch eine Unfähigkeit des Grundbesitzes, mit dem Capital im „Gewinn“ concurriren zu können,

nicht durch Güter-Schwindel und Güter-Schacher,

nicht durch die grössere Steigerung des landwirthschaftlichen Betriebscapitals in Folge intensiverer Bewirthschaftung,

nicht durch blosse Qualitäten des heutigen Hypothekencapitals — die schwerfälligen und kostspieligen gerichtlichen Proceduren der Ein- und Uebertragung der Schulddocumente, die Garantielosigkeit der Einzellhypothek, den Mangel richtiger und beglaubigter Taxen und allgemeiner fester Capital- und Zinstermine -- Qualitäten, die nur den Markt der vollwerthigen Hypotheken verengern,

nicht einmal durch die blosse Kündbarkeit des Hypothekencapitals

entstanden oder auch nur in bedeutendem Maasse verschlimmert worden. Alle diese Gründe, so viel Gewicht man auch auf sie gelegt hat, haben entweder gar nichts mit dieser Noth zu schaffen oder verhalten sich auch zu ihr nur wie verhältnissmässig unbedeutende Nebenursachen. Die Hauptursache liegt vielmehr allein in dem Zusammenwirken dreier Umstände:

des Verschuldungszwanges, den die Freiheit des Grundeigenthums auf den Grundbesitz ausübt,

der Verschuldungsform des Grundbesitzes nach Capitalwerth, einer Form, die seinem natürlichen Werth vollkommen widerspricht,

einer Fluctuation des Zinsfusses, die nach einer Periode des Fallens wieder in eine Periode

des Steigens übergeht und dadurch den ohnehin schon in jenem Verschuldungszwange und jener Verschuldungsform liegenden Druck bis zu der Unerträglichkeit der heutigen Noth steigert.

Die Noth hingegen, die sich im **Personalcredit** des ländlichen Grundbesitzes zeigt, rührt nur daher,

dass sich auch in der Landwirthschaft das Bedürfniss nach productivem Capital gesteigert hat; dass der Grundbesitzer, der bei uns selbst der landwirthschaftliche Unternehmer ist, wegen der gleichzeitigen Hypothekennoth gegenwärtig nicht aus eigenen Mitteln dies gestiegene Bedürfniss zu befriedigen vermag; dass die bestehenden öffentlichen und privaten Anstalten, die den übrigen productiven Betrieben der Nation einen Credit dieser Art gewähren, den landwirthschaftlichen Betrieben nicht zugänglich sind; dass also der Grundbesitz allein es ist, der sich ohne solche Unterstützungsanstalten heute befindet.

Aber wohl bemerkt, diese letztere Noth trifft nicht sowohl den Grundbesitz als solchen, sondern trifft den landwirthschaftlichen Unternehmer, trifft den Pächter in gleichem Maasse wie den selbst wirthschaftenden Besitzer, und nur da, wo eben, wie bei uns, der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, berührt, zufällig, auch diese Noth den Grundbesitz selbst und unmittelbar. —

Der städtische Grundbesitz hingegen bedarf nur Immobiliarcredit und leidet sogar, innerhalb der-

selben Ringmauern, auch nur local an dieser Einen Noth. —

Auch bei der Immobiliarcreditnoth des städtischen Grundbesitzes kommen allerdings alle jene Qualitäten in Betracht, die das Hypothekencapital heute überhaupt begleiten; aber auch hier wirken diese nur als Nebenursachen, die nur zu einiger Verschlimmerung der Noth beitragen. Die Hauptursache liegt auch beim städtischen Grundbesitz wo anders. Aber beim städtischen Grundbesitz liegt sie wieder nicht in der Steigerung des Zinsfusses, die, auch bei gleichgebliebener Rente, nur den Capitalwerth des Grundstücks verringerte, sie liegt

in einer localen Ueberproduction solcher Grundstücke selbst, in der Uebertreibung einer particularen Capitalisation, einer Uebertreibung, die selbst sogar aus übertriebenem Credit entsprang und die nun zeitweilig den Capitalwerth dieser Grundstücke auch noch deshalb herabdrückt, weil sie auch noch deren Rente herabdrückt.

Hier ist also die schliessliche Immobiliarcreditnoth aus einem ursprünglichen Personalcreditüberfluss entstanden.

Die Ursachen der heutigen allgemeinen Creditnoth des Grundbesitzes sind also sehr verschieden. Demnach, will man ihr wirklich abhelfen, werden auch die Abhülfsmittel der verschiedenen Natur dieser Ursachen entsprechen müssen.

Im zweiten Theile dieser Schrift werde ich solche Mittel vorschlagen.

Druck von Eduard Weinberg in Berlin, Monbijou-Platz No. 10.

Zur

Erklärung und Abhülfe

der

heutigen Creditnoth des Grundbesitzes

VON

Rodbertus - Jagetzow.

II.

Zur Abhülfe.

Wir urtheilen selten nach der Sache selbst, sondern meist nach den Begriffen, die wir von der Sache haben. Darin liegt unsere Beschränktheit, unser Irrthum. Lasst uns nicht Begriffe aus Begriffen ziehen, sondern uns der Sache selbst nähern und wir werden Wahrheit finden.

Aus einem alten Buch: Aufschlüsse zur Magie aus geprüften Erfahrungen u. s. w.

Zweite Ausgabe.

Jena.

Friedrich Mauke's Verlag (E. Schenk).

1876.

Vorrede.

Diesen zweiten Theil will ich durch eine sociale Betrachtung allgemeiner Art einleiten.

Dem Capital steht eine glänzende Zukunft bevor.

Capitalien sind Parcellen vom Nationalproduct, insofern sie noch weiter der Production dienen. Ihre Natur ist die Beweglichkeit selbst. Sie vermögen sich in alle Formen umzusetzen, alle nationalen Grenzen zu überfliegen, sich zu ungeheuren Summen zusammenzuschliessen, sich bis ins Kleinste zu zertheilen. Aus dieser Bewegung entspringt ihre Rentabilität, vermöge ihrer werfen sie ihren Gewinn ab. Man nennt Capitalien todt, die keiner solchen Bewegung unterliegen.

Das Capital hat auch bereits eine Gesetzgebung zu erlangen gewusst, die seiner Natur und seinen Gewinnen vollkommen entspricht. Nach welcher Richtung es sich bewegen kann, darf es sich heute auch bewegen. Was es in jeder Richtung gewinnen kann, darf es auch gewinnen. Es ist dies in der That auch sein „natürlicher“ Gewinn!

Und das Capital hat die Gunst solcher Gesetzgebung zu benutzen verstanden.

Früher theilte sich der Capitalgewinn in Zins und Unternehmungsgewinn. Um so viel, als der eine Theil fortnahm, war der andere niedriger. Die Ruhe blieb dem Zinse, das Geschäft dem Unternehmungsgewinn. Heute hat das Capital in der Actienform das Mittel gefunden, den Unternehmungsgewinn als „Dividende“ zum Zinse zu schlagen und doch dabei die Ruhe des Rentiers zu geniessen. Je massenhafter es sich zu solchen Unternehmungen vereinigt, desto ungefährdeter wird die Anlage, desto gesteigerter die Zins-Dividende, desto süsser die Ruhe: — Lockung genug, in gleichen Betriebsformen sich nach und nach des ganzen Gebiets der Industrie zu bemächtigen. — Erst ein Vierteljahrhundert ist diese Bewegung bei uns alt, und schon haben sich die colossalsten Institute auf dem neuen Grunde erhoben. Die Cöln-Mindner, die Rheinische, die Stettin-Berliner und gar die Bergisch-Märkische Eisenbahngesellschaft werden binnen Kurzem, jede, ein Bahnnetz von über 100 Meilen beherrschen, ja ein Capital von an oder über 100 Millionen repräsentiren. Die ganze Preussische Staatsschuld, einschliesslich des Papiergeldes, betrug 1847 nur etwa ein Drittel des Vermögens dieser vier Gesellschaften und bleibt noch heute um ein Viertel dahinter zurück. — Zugleich hat sich das Capital in diesen Unternehmungen eine Organisation zu geben verstanden, die einem Staat im Staate ähnlich sieht. Es besitzt seine gesetzgebenden Gewalten, seinen Staatsrath, seine Executivbehörde, meistens in musterhafter Einrichtung, und jede jener Gesellschaften stellt mehr Beamte an, als manches deutsche Grossherzogthum. An materieller Macht, an Festigkeit der Verbindung, an Solidität der Grundlage haben sie schon die einstigen Publicanengesellschaften Roms überflügelt. Kann es ausbleiben, dass sie

nach und nach auch deren politische Macht anstreben werden? Wenn es in der Natur jeder Macht liegt, herrschen zu wollen, — sicherlich nicht! Wie zuletzt in Rom kein Consul mehr gewählt werden konnte, er wäre denn zuvor bei jenen Domänenpächtern betteln gegangen, ja, wie nur sie es waren, die die Verfassung Roms erst untergruben und dann auch zur Grube tragen halfen, so werden nicht minder auch die modernen Capitalistenassociationen nach und nach versuchen und schliesslich auch verstehen lernen, unsere politische Maschine mit ihrem feinen Oele zu schmieren, denn „Geld ist Macht“ bestätigt Adam Smith Und der Staat für sich allein, so gross seine Integrität heute noch sein mag, wird sich auf die Dauer nicht solchen Einflüssen zu entziehen vermögen. Gegen sociale Mächte helfen nur sociale Gegengewichte.

Eine solche Gegenmacht ersteht heute dem Capital in den Arbeiterassociationen.

Die Arbeit — in ihrer Cooperation — ist die zunehmend productive Schöpferkraft des gesammten Nationalreichthums. Die Gemeinschaft, die in dieser Cooperation liegt, verbindet nicht blos die lebende Generation mit einander, — längst ins Grab gesunkene Geschlechter theiligen sich noch heute in denjenigen hinterlassenen Werken an ihr, mittelst deren die heutige Generation überhaupt erst in ihrer gegenwärtigen Productivität weiter zu arbeiten vermag. „Kein Nagel, — sagen die Engländer — „wird in England fabricirt, der nicht auf die Eroberung der Normannen zurückzuführen ist“. — Die Arbeit erhält ihren Lohn. — Nach der zunehmend productiven Natur der Arbeit ist es daher klar, dass sie in ihrem Lohn ein Mitrecht an den steigenden Früchten der zunehmenden nationalen Producti-

vität zu beanspruchen hat. Ein mit der steigenden Productivität mitsteigender Lohn ist in der That der „natürliche“ Lohn der Arbeit!

Mehr und mehr werden auch von dem vorgeschrittneren Theile der Gesellschaft diese Natur und diese Lohnberechtigung der Arbeit erkannt und anerkannt; — allein es fehlt noch viel, dass, gleich wie das Capital die seiner Natur und seinem Gewinn, so auch die Arbeit die ihrer Natur und ihrem Lohn entsprechende Gesetzgebung errungen hätte. Aber die Arbeiter erheben sich heute deshalb. Damit thun sie nicht mehr, als was das Capital schon gethan hat. Wie dieses seinen natürlichen Gewinn verfolgte, wie es nicht eher ruhte, als bis es eine Gesetzgebung errungen, die ihm diesen natürlichen Gewinn sicherte, wie es heute mit Energie, in allen denkbar wirksamen Formen, sich um diesen seinen Gewinn schaaert, so verfolgt die Arbeit ihren „natürlichen Lohn“, so erstrebt sie ihrer Seits auch eine diesen natürlichen Lohn sichernde Gesetzgebung. Dass die Arbeit in diesem Streben mit andern Mitteln ringt, als das Capital sie anzuwenden vermochte, liegt in ihrer socialen Stellung, und dass die Gesetzgebung, in dieser Aufgabe, einen andern Character wird annehmen müssen, als wo es nur darauf ankam, den Schwingen des Capitals Raum zu verschaffen, stellt weder die Gerechtigkeit des Strebens der Arbeit in Frage, noch tritt es dem Rechte des Capitals zu nahe. Es ist noch kein Eingriff in den der eigenthümlichen Natur des Capitals entsprechenden negativen Character der Gewinngesetzgebung, wenn die der eigenthümlichen Natur der Arbeit entsprechende Lohn-Gesetzgebung nur einen positiven Character verträgt. Es ist noch keine dem Capital selbst wieder angelegte Fessel, wenn es nur auf den gesetzlich organi-

sirten Widerstand einer gleichberechtigten und in diesem ihrem Recht sich beschränkenden Macht stösst. Vielmehr ist es Anmassung an dem Capital, die Gesetzgebung für die Arbeit nach seiner eignen gemodelt haben zu wollen. Die Naturen unserer volkswirthschaftlichen Grundlagen sind eben verschieden und „hart im Raume stossen sich die Sachen“. —

Und die Arbeit, mag sie in dieser oder jener Lösung: „Nieder mit dem Capital!“ oder: „Her mit dem Capital!“ — beide nehmen sich an Verkehrtheit nichts — vorläufig ihr Ziel noch so falsch gesteckt, den dazu eingeschlagenen Weg noch so falsch gegriffen haben, die Arbeit wird zu ihrer Gesetzgebung gelangen, wie das Capital zu der seinigen gelangt ist. In ihren Associationen wird sich eine Macht organisiren, die dem Capital mehr und mehr die ausschliessliche Berücksichtigung Seitens des Staats streitig machen wird. Und diese Macht wird wachsen und der des Capitals ebenbürtig werden. — Werden Beide, wenn sie die alleinigen Kämpfer auf der socialen Wahlstatt bleiben, sich nicht schliesslich den Staat selber streitig machen? — Wird dieser nicht unausbleiblich einem von Beiden in die alleinigen Hände fallen müssen? — Denn, es greift hier eine Erscheinung ein, die überaus merkwürdig ist. Zwar, das Wort: *Quot mercatores, tot traditores* ist uralte, aber heute hat nicht bloss das Capital aufgehört, national zu sein und ist kosmopolitisch geworden, auch die Arbeit ist es. Wie im Mittelalter jeder der drei damaligen socialen Stände — Geistlichkeit, Adel und Bürgerthum — mehr mit dem eignen Stande in allen andern Ländern Europas zusammenhing, als mit den andern beiden Ständen des eignen Landes, so scheinen auch unsere neuen drei socialen Klassen —

Arbeit, Capital und Grundbesitz -- wenigstens, was die ersten beiden betrifft, einen analogen Gesellschaftszustand in Eurapa wieder anbahnen zu wollen. Das Capital unterstützt bereits lieber das Capital in andern Ländern der Welt als den Grundbesitz im eignen Lande. Die Arbeit verschwört sich schon lieber mit der Arbeit fremder Länder gegen das Capital des eignen Landes, als dass es mit diesem einen billigen Frieden zu schliessen versuchte. Wenn es wahr ist, dass sich Kraft durch Vereinigung progressiv stärkt, so ist nicht abzusehen, wie die nationale Selbständigkeit der Staatsorganismen in den einzelnen Ländern Europas sich gegen sociale Kräfte sollte behaupten können, die sich durch alle Länder Europas geeinigt haben.

Und der Grundbesitz?

Der Grundbesitz hat seine besondere Natur, wie Capital und Arbeit sie haben. Er ist Parcellen vom nationalen Grund und Boden. Er ist also Land, wenn auch Cultur-land. Damit ist er das grade Gegentheil des Capitals: Er ist die Unbeweglichkeit selbst. Er kann sich niemals in etwas Anderes umsetzen, er bleibt immer Land. Er kann sich auch über keine Grenze fortsetzen, er muss im Lande bleiben. Er lässt sich auch nur schwer zu grösseren Complexen zusammenlegen und lässt sich kaum weniger schwer zu kleineren Parcellen zertheilen.

Auch seinen besondern Einkommenszweig hat der Grundbesitz. Wie beim Capital im Gewinne, bei der Arbeit im Lohn, besteht derselbe beim Grundbesitz in der Rente. Die Rente ist immer nur das, was Lohn und Gewinn vom Ertrage des Grundstücks übrig lassen. Von Concurrenz in Rente und Gewinn kann daher zwischen Grundbesitz und Capital ebenso wenig die Rede sein, wie zwischen einem

Ross und einem Vogel in deren Leistungen. Beide haben eben ihre eigne Art. — Aus der Rente allein schöpft der Grundbesitz seinen Werth. Dieser beginnt mit ihr und hört mit ihr auf. Unser Vermögen ist nur Rentenvermögen. Die Rente ist unser „natürliches“ Einkommen!

Wie dem Capital und seinem Gewinn, der Arbeit und ihrem Lohn, so kommt auch dem Grundbesitz und seiner Rente die ihnen entsprechende Gesetzgebung zu. Die Rente, wie sie allein den Werth des Grundbesitzes constituirt, sollte ihn daher auch allein bemessen. Kein anderes Ausdrucksmedium sollte sich einschieben dürfen, um dem Grundbesitz einen andern Werth als Rentenwerth aufbürden zu wollen. Durch keinen solchen fremden Ausdruck sollten wir gezwungen werden dürfen, etwas Anderes als Rente stehen lassen, etwas Anderes als Rente theilen, etwas Anderes als Rente verpfänden, endlich etwas Anderes als Rente auch unserer Seits übrig behalten zu müssen. Denn wir besitzen in unsern Grundstücken keinen andern Werth als Rente. Wir können daher auch nichts Anderes stehen lassen, theilen, verpfänden und übrig behalten als Rente. Das ist unser, ist das dem Grundbesitz und der Rente entsprechende Recht.

Und die Gesetzgebung?

Capital und Gewinn haben die ihrige errungen; Arbeit und Lohn ermangeln noch der ihrigen; aber Grundbesitz und Rente sind so viel übler daran, als Arbeit und Lohn, wie Verfassungsverkehrtheit übler ist als Verfassungslosigkeit, denn Grundbesitz und Rente haben heute unter einer ihrer Natur schnurstracks widersprechenden Gesetzgebung zu leiden. Die Gesetzgebung selbst, anstatt sich an „die Sache“ zu halten, hat „Begriffe aus Begriffen gezogen“ und

für die Rente ein Ausdrucksmedium eingeführt, das diese so wenig unter allen Umständen, zu allen Zeiten und an allen Orten zu decken im Stande ist, das sich dermaassen abweichend und selbst entgegengesetzt von ihr verändern kann, dass, nachträglich, plötzlich ganz andere — bald grössere, bald kleinere — Rentenbeträge stehen gelassen, getheilt und verpfändet, und, nachträglich, plötzlich ganz andere, — bald kleinere, bald grössere, — Rentenbeträge den Grundbesitzern verblieben sind, als, nach Maassgabe des ursprünglich vorhandenen Rentenbestandes, in der eigensten Absicht der Contrahenten lag. Indem die Gesetzgebung die Capitalisation der Rente nach dem laufenden Zinsfuss eingeführt hat, die gefundene Summe als das im Grundbesitz steckende Capital betrachtet und dann wieder auf dies fictive Capital die Rente als Zinsen berechnet, hat sie es möglich gemacht, dass, während dasselbe Capital bei demselben Gewinn sich doch immer nach demselben Zinsfuss verzinst, dasselbe Grundstück bei derselben Rente sich bald zu 3, zu 4 oder zu 5 verzinst. Hier springt doch der vitiöse Zirkel, in welchem sich jenes Rechnungsmanöver bewegt, in die Augen! So ist dem unbeweglichsten Vermögen der Welt eine Gesetzgebung aufgedrungen, die dem beweglichsten Vermögen der Welt entlehnt ist! So wird der Grundwerth einem Cursspiel unterworfen, dem selbst das Capital nicht unterliegt, muss Gewinn- und Verlustchancen bestehen, denen beiden es nicht gewachsen ist. Zwar, der einzelne Grundbesitzer wird mitunter dabei gewinnen, der Grundbesitz selbst muss immer verlieren: — denn die Freiheit des Grundeigenthums entzieht ihm immer sofort wieder diesen Gewinn.

Wie ungleichmässig werden also unsere socialen Grundlagen vom Staate behandelt! — Das Capital hat schon

eine Gesetzgebung gefunden, die es zu steigender Bereicherung führt; die Arbeit entbehrt noch der Gesetzgebung, die sie vor immerwährender Armuth schützt; der Grundbesitz besitzt noch eine Gesetzgebung, die ihn zu steigender Verarmung zwingt.

Und die Grundbesitzer?

Durch altes Misstrauen und neue Eifersüchteleien sind wir uneins und getheilt. Uns fehlt der Instinct des materiellen Interesses, den das Capital in solcher Schärfe besitzt. Uns fehlt auch das Classeninteresse, in dem sich die Arbeit, wie Ein Mann, erhebt. Unter den Banden unserer falschen Gesetzgebung liegen wir schon schwer darnieder. Und, was das Uebelste ist, wir glauben noch selbst an den falschen Götzen dieser Gesetzgebung.

Wollen wir in dieser Zerfahrenheit fortvegetiren? Wollen wir als selbständige Klasse von der socialen Bühne abtreten und uns gänzlich vom Capital ins Schlepptau nehmen lassen? Soll der Ringkampf, der sich zwischen Capital und Arbeit entspinnt, uns als müssige Zuschauer finden, oder, was schlimmer ist, als den Diener des Capitals? — Was verhindert uns, uns nicht wenigstens zur Höhe der Arbeiter aufzuschwingen, die sich nichts mehr vom Capital einbilden, sich nicht mehr vom Capital gängeln lassen wollen? Sollten wir Grundbesitzer nicht eben so viel Zusammengehörigkeitsgefühl, eben so viel Ehrgeiz in uns wiederzuwecken vermögen? Sollten wir nicht ebenfalls versuchen müssen, uns an unsern eigenthümlichen Interessen wieder zu einer selbständigen Macht in Gesellschaft und Staat emporzuarbeiten? — Das Capital fasste seinen natürlichen Gewinn ins Auge, hat die Gesetzgebung, die demselben ihm sichert, errungen und ist heute allmächtig geworden, weil ihm kein

Gegengewicht mehr die Waage fält. Die Arbeit beginnt sich um ihren natürlichen Lohn zu schaaren, und die Energie, mit der sie es begonnen, sichert auch ihr das Gelingen. Folgen wir also deren Beispielen! Sammeln auch wir uns um unser natürliches Einkommen! Sammeln wir uns um unsere Rente! Warum sollte uns nicht gelingen, was dem Capital gelungen ist und der Arbeit gelingen wird? Social, begehren wir nicht mehr, als was Capital und Arbeit errungen und begehrt haben, und, national, sind wir vor Beiden berechtigt, zu erringen, was wir begehren. Der Staat müsste schon vollständig dem Capital überliefert sein, wenn er nicht begreifen wollte, dass der Grundbesitz allein diejenige sociale Macht ist oder vielmehr wieder werden kann, die vorzugsweise das nationale Element in der Gesellschaft vertritt, und der Staat, in seiner Besonderheit, beruht ja grade auf nationalen und nicht auf socialen Elementen.

Aber um unsere Rente müssen wir uns sammeln, nicht um das Trugbild, das uns in seiner „Capitalalliance“ und seiner „Capitalzufuhr“ der Capitalismus so verführerisch vorgaukelt. Wir würden um so mehr in seine Anfechtungen fallen. Auch den Wechselbalg der blossen Unkündbarkeit des Capitals dürfen wir der Rente nicht unterschieben lassen. Wenn wir uns um unsere Rente sammeln, brauchen wir das Capital überhaupt nicht. Wir sind uns dann selber genug. Denn das Capital giebt uns nichts, es nimmt von uns. Bei jedem Verkauf, jeder Vererbung, jeder Verschuldung münzt es fälschlich zu Theilen von sich unsere Renten aus, die doch nun und nimmer zu Capital werden können und von uns doch immer als Capital realisirt werden sollen. Die Sage vom Vampyr könnte keine bessere

Illustration finden. Frei verkaufen, frei vererben, frei verschulden sollen und wollen wir unsere Grundstücke können. Gegen die Freiheit des Grundeigenthums streben auch wir nicht an. Aber wir wollen diese Freiheit an dem geübt wissen, an dem sie nur zu üben ist, an unserer Rente. Wir wollen nicht länger gezwungen werden, ein Ross für'n Vogel verschreiben und zuletzt noch die Entschädigung dafür zahlen zu müssen, dass das Ross nicht fliegen gelernt hat. Nur, wenn wir uns um unsere Rente sammeln, gelangen wir zu einer unabhängigen und selbständigen Organisation! Und Unabhängigkeit und Selbständigkeit ist es vor Allem, was wir bedürfen.

Aber, wenn wir uns um unsere Rente sammeln wollen, müssen wir uns zuvor der Rathschläge unserer ökonomistischen Tagesredner erwehren, die sammt und sonders dem Capitalismus dienen. Und schon diese Aufgabe ist nicht leicht, — denn der Capitalismus ist ein sociales System geworden. Weil — bei Theilung der Arbeit und Grund- und Capitaleigenthum — keinerlei Unternehmung, auch nicht eine landwirthschaftliche, ohne Capitalbesitz betrieben werden kann; weil deshalb — wenn Grund- und Capitalbesitz unter zwei besondere Klassen getheilt sind und zugleich der Verkehr sich selbst überlassen ist — dem Capital ein natürliches Uebergewicht zufallen muss, so hat sich auch — vorübergehend —, in Wissenschaft und Praxis, ein System der Capitalpräponderanz ausgebildet, das mit Recht das System des Capitalismus heisst. In diesem System wird das ganze nationalökonomische Gebiet aus dem einseitigen Gesichtspunkt des Capitals beurtheilt, nach dessen alleinigen Zwecken und Interessen behandelt. Deshalb erscheinen in diesem System alle übrigen nationalökonomischen Gegen-

stände capitalistisch verzerrt, als ob ihr Bild einem Hohlspiegel entnommen wäre; werden alle übrigen nationalökonomischen Interessen capitalistisch ausgebeutet, als ob sie nur des Capitals wegen vorhanden wären. Die Arbeit wird zur Waare gemacht, was sie nicht sein soll; der Grundbesitz zu Capital, was er niemals werden kann. — Denn, wenn die Arbeit zur Waare gemacht wird, so steht ihr Preis, der Lohn, auch unter den Gesetzen des Waarenpreises; wenn der Lohn der Arbeit unter den Gesetzen des Waarenpreises steht, so gravitirt er auch nach den Productionskosten der Arbeit; wenn der Lohn nach den Productionskosten der Arbeit gravitirt, so wird er auch von demjenigen nothwendigen Unterhaltsbetrage festgehalten, der Arbeiterfamilien genügt, für verbrauchte Arbeiter neue Arbeiter zu liefern; endlich, wenn der Lohn von solchem Betrage festgehalten wird, so bleibt auch die arbeitende Klasse für alle Zeiten von dem Mitgenuß an den steigenden Früchten einer zunehmenden nationalen Productivität ausgeschlossen, so bleibt auch die ihnen zugetheilte persönliche Freiheit, was ihre materielle Lage anbelangt, nichts als ein werthloser Wechsel, den zwar das System fortwährend auf das Capital zieht, den aber das Capital fortwährend protestirt. — Und, wenn der Grundbesitz zu Capital gemacht wird, so begeht eben das System den Widersinn, von einem Ross den Flug eines Vogels zu verlangen. Denn, es kann zwar das Document eines Grundwerths gleich dem Document eines Capitalwerths mobilisirt, einem Hypothekeninstrument die Indossibilität eines Wechsels ertheilt werden, allein das Substrat der Hypothek, der Grundwerth selbst, der in Land besteht, auch niemals etwas Anderes als Land werden kann, auch im Lande bleiben und sich redlich nähren muss, vermag damit

noch nicht der Beweglichkeit des Wechselsubstrats, des Capitals, zu folgen, das. in kürzester Frist. sich in alle Formen umzusetzen. über alle Grenzen fortzusetzen und in den entferntesten und trübsten Speculationen zu fischen vermag. Dem Grundbesitz den Flug des Capitals anzusinnen, heisst ihm daher eine Rolle ansinnen. an der er sich vergebens abarbeiten und schliesslich um so mehr erschöpfen muss. je mehr ihm das Capital dabei behüflich zu sein vorgiebt. In ähnlich tendenziöser Weise werden in diesem System alle übrigen Theile der Nationalökonomie behandelt, von den ersten theoretischen Grundbegriffen an. bis. wo es sich practisch in der Besteuerung abschliesst. — Und in der That. — vermag man sich nicht mehr von diesem einseitigen capitalistischen Gesichtspunkt loszureissen. vermag man die einzelnen nationalökonomischen Gegenstände nicht mehr von ihren eignen Gesichtspunkten aus zu beurtheilen. um sie dann schliesslich allesammt erst unter dem dominirenden Gesichtspunkt der Nationalwohlfahrt zu einigen. — so erscheint auch nichts natürlicher als die Waarenatur der Arbeit und die Capitalnatur des Grundbesitzes. so sind Pauperismus, Handelscrien. Grundbesitzerisen nur natürliche Erscheinungen, wie es dürre Zeit und Ueberschwemmungen sind, so wird selbst die ganze Nationalökonomie — obwohl in ihrem Wesen im höchsten Grade Kunst. wie alle Theile der Staatskunst, und darum nicht sowohl Nationalwirthschaft als Staatswirthschaft — dieses ihres eminent practischen Characters entkleidet, um. wiederum allein zum Besten des Capitals. in eine blosse Naturlehre aller solcher wirthschaftlichen Erscheinungen verkehrt zu werden, die zwar. wie jetzt auch unsere Grundbesitzerisis. zu erklären. aber nicht abzustellen sind. — Dies System ist es aber. das heute unsere

Presse, unsere Kammern, unsere Collegien, unsere Tagesredner beherrscht. Letztere haben es ausbauen und einführen helfen. Es ist ihr Hab und Gut geworden. Sie leben von ihm.

Von diesem System müssen wir uns lossagen: um unsere Rente müssen wir uns sammeln; die dazu erforderliche Organisation haben wir uns zu geben. Grundzüge derselben sind in diesem Theile niedergelegt. Besitzen wir noch die Unabhängigkeit, die Energie, die Mittel, sie zur Ausführung und Geltung zu bringen, so werden wir nicht bloß uns selbst finanziell gerettet, nicht bloß die Circulationsmittel des Landes um ein neues Zahlungsmittel vermehrt haben, das im Grundbesitzverkehr Dienste, wie der Wechsel im Waarenverkehr leisten wird: — wir werden auch eine unserm Beruf würdige, selbständige sociale Stellung wieder errungen haben und werden sie wieder errungen haben auf dem Boden der heutigen Gesellschaft selbst, von wo uns kein Vorwurf unzeitgemässer Tendenzen mehr gemacht werden kann. Denn die Zeit selbst ist es gewesen, die, als sie Capital, Arbeit und Grundbesitz „freigemacht“, sie auch in ihrer eigenthümlichen Natur bloßgelegt hat — das Capital in seiner unhemmbaren Beweglichkeit mit seinem natürlichen Gewinn, die Arbeit in ihrer schöpferischen Productivität mit ihrem natürlichen Lohn, den Grundbesitz in der Unwandelbarkeit seine Renten-Natur, — und wir Grundbesitzer, wenn auch wir uns heute zusammennehmen, um eine der Natur unseres Vermögens entsprechende Gesetzgebung zu erringen, thun nichts, als was das Capital schon zu thun gewusst hat und die Arbeit zu thun in Begriff ist.

Ja, wir werden dann noch mehr gethan, als uns selbst gerettet haben, — wir werden zugleich zur Wiederherstellung des Gleichgewichts in der Gesellschaft beigetragen

haben. Weder Capital noch Arbeit werden dann noch allein ein schädliches Uebergewicht erringen, weder dem einen noch der andern wird dann noch ausschliesslich der Staat in die Hände fallen können. Auf gleichabgewogenen Grundlagen unserer Gesellschaft wird sich dieser dann noch einmal zu einem harmonischen Bau erheben können, der, wie er von ebenmässigen Pfeilern getragen ist, so auch zu gleichmässigem Schutz seiner Bewohner sein gekröntes Dach emporwölbt. — —

In der That, vor der unaufhaltsamen Fluth der Geschichte ist es die begriffsmässige Behandlung von Capital, Arbeit und Grundbesitz nur noch allein, die dem auf der Theilung dieser Grundlagen beruhendengermanischen Staat die letzte sichere Stätte zu seiner wirthschaftlichen Reorganisation zu bereiten im Stande ist. — Das Capital hat diese Behandlung gefunden; Arbeit und Grundbesitz erwarten sie noch.

Eintheilung.

Seite.

I. Der ländliche Grundbesitz.

A. Die Immobiliarcreditnoth.

1. Recapitulation der Missstände des Capitalprincips als
der Ursachen der Noth 1
2. Nothwendige Erfolglosigkeit der bisher vorgeschlage-
nen Mittel 20
3. Das Rentenprincip 72
4. Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths . 100
5. Das Rentenprincip und die Freiheit des Grundeigen-
thums 173
6. Das Rentenprincip und das Recht des Capitals . . 212
7. Das Rentenprincip und das Interesse des Grundbe-
sitzers 233
8. Das Rentenprincip und die Convertirung der Capi-
talschulden in Rentenschulden 244

B. Die Personalcreditnoth 265

C. Die Creditorganisation des ländlichen Grundbesitzes 329

II. Der städtische Grundbesitz 355

III. Schlussbetrachtung 369

Anhang zu Anmerkung 19 381

I. Der ländliche Grundbesitz.

A. Die Immobiliarcrcditnoth.

1. Recapitulation der Missstände des Capitalprincips als der Ursachen der Noth.

Man wird sich jetzt schon allgemeiner überzeugt haben:
dass das Capitalprincip, insofern es die
Belastung des Grundbesitzes nach Capitalwerth und mit Capitalschulden zulässt,
eine grosse Gefahr in sich birgt; —

denn die Capitalgrundschuld ist ein in ihrem Betrage unveränderlicher Capitalwerth, hingegen der ihr zum Pfande gebotene Capitalgrundwerth, selbst bei gleichbleibender Rente, ein in seinem Betrage veränderlicher Capitalwerth, der steigt, wenn der Zinsfuss fällt, und fällt, wenn der Zinsfuss steigt. Fällt also der Zinsfuss, so entsteht mit dem dann steigenden Capitalgrundwerth anscheinend ein neues Pfand für Capitalschulden, das deshalb auch zu neuer Verschuldung anlockt. Steigt aber wieder der Zinsfuss, so vergeht auch wieder mit dem dann fallenden Capitalgrundwerth dies nur scheinbar gewesene Pfand und für die neugemachte Capitalschuld fehlt dann dem Grundbesitzer die Deckung und dem Grundgläubiger die Sicherheit.

lösen (Kündbarkeit), auch noch eine grosse Lüge enthält²⁾; —

denn, wenn auch die Rente des Grundbesitzes nach dem laufenden Zinsfuss zu Capitalwerth berechnet werden kann, so nimmt doch damit der Grundbesitz noch nicht selbst die Natur des Capitals an. Das wirkliche Capital, das sich immerfort seinem ganzen Werth nach umsetzt und reproducirt, befindet sich hiedurch allerdings in der Möglichkeit, eine kündbare Capitalschuld auch zu jeder Zeit als Capital zu lösen und ist seiner Seits daher auch im Stande, solche Lösungsverbindlichkeit einzugehen. Allein der Grundbesitz, dessen Werth immer nur im Rente besteht, der deshalb auch — der Zinsfuss mag noch so sehr fallen oder steigen und deshalb der Capitalgrundwerth noch so sehr steigen oder fallen — niemals in irgend einem Theile dieses nach dem Zinsfuss berechneten Capitalwerths als wirkliches Capital flüssig wird, befindet sich hiedurch grade in der Unmöglichkeit, eine übernommene Capitalschuld zu jeder Zeit als Capital zu lösen, und ist daher, wenn er dessenungeachtet diese Verbindlichkeit übernimmt, nur durch einen Zufall begünstigt, wenn er sie zu ihrer Zeit aus einer andern Quelle erfüllen und dadurch vermeiden kann, dass die begangene Lüge an's Tageslicht kommt.

Ich glaube auch bewiesen zu haben:

dass, wenn Freiheit des Grundeigenthums

2) Vortrag, gehalten in dem Verein zur Wahrung der Interessen des Grundbesitzes in Berlin am 26. November 1867, von L. Graf v. Pfeil. Berlin 1868. Verlag von L. Rauh.

besteht und dann nach einer Periode niedrigen Zinsfusses wieder ein Steigen desselben eintritt, die oben bezeichneten Missstände des Capitalprincips jedes Mal, und nothwendig, die grössten Vermögensverluste und die bitterste Creditnoth über den Grundbesitz verhängen müssen; —

denn da, wenn Freiheit des Grundeigenthums besteht, auch der Verkauf von Grundbesitz frei ist, und die meisten Vererbungen von Grundbesitz Erbtheilungen seines Werths sind; da ferner dann besonders oft Verkäufe vorkommen werden und die Erbabfindungen dann besonders gross ausfallen müssen, wenn der sinkende Zinsfuss den Capitalgrundwerth erhöht hat, — so muss, wenn nun der Zinsfuss wieder zu steigen und deshalb der Capitalgrundwerth wieder zu fallen beginnt, der Grundbesitz auch um so mehr von jenen Missständen getroffen werden, denn jetzt ereilt ihn nicht blos die Gefahr, die in der Annahme eines veränderlichen Capitalgrundwerths lag, jetzt rächt sich nicht blos die Lüge, die in der Uebernahme der Verbindlichkeit einer allzeitigen Capitallösung lag, jetzt schlägt vor Allem auch die Spielchance, die in der Abfindung der Mit- oder Vorgesitzer nach solchem veränderlichen Capitalwerth lag, gegen den Grundbesitz aus.

Ich glaube endlich auch bewiesen zu haben,
dass unsere heutige Grundereditkrise in nichts Anderem wurzelt, als in den so eben recapitulirten Missständen des Capitalprincips; —

denn die heute bei uns geltende Grundverschuldungsform enthält eben jene Gefahr, jene Lüge und jene Spielchance zumal; — nach einer 25- bis 30jährigen Periode fallenden und niedrigen Zinsfusses, in welcher unsere Grundstücke zweimal entweder vererbt oder veräußert worden sind, ist wieder eine andauernde Periode steigenden und hohen Zinsfusses eingetreten; — die Gefahr, die Lüge und die Spielchance zumal haben sich daher auch alle drei gegen den Grundbesitz kehren müssen.

Widerlegungen dieser meiner Ableitung unserer heutigen Creditnoth sind mir nicht zu Gesicht gekommen; kaum einzelne Einwendungen³⁾. Dagegen sind mir eine

3) Eine feine und scharfsinnige Einwendung, die wenigstens für einen Theil der Hypothekschulden das Capitalisationsprincip retten will, findet sich in Krockers's „Landwirthschaftlichem Centralblatt 1868 Mai“. Ich komme in dem Abschnitt: Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths auf sie zurück.

Dagegen darf ich die Besprechung des Grafen von Borries in Nr. 20 der vorjährigen „Annalen der Landwirthschaft“ wohl kaum für eine Einwendung ansehen. In der Hauptsache sucht der Herr Verf. nur durch kurze Auszüge aus meiner Schrift darzuthun, dass ich „von einem von dem üblichen völlig abweichenden Begriff von Hypothekencapital auszugehen scheine“. — Selbst wenn diese Bemerkung an sich richtig wäre, würde sie noch keinen Einwurf enthalten, geschweige einen richtigen. Aber sie ist nicht einmal an sich richtig. Derjenige Begriff des Hypothekencapitals, den ich in meiner Schrift vertrat, hat seiner Zeit mehrere hundert Jahre hindurch dem Hypothekenrecht des grössten Theiles Europas zum Grunde gelegen, dergestalt, dass man ihm gegenüber den vom Gr. v. B. als „üblich“ bezeichneten Begriff eher als e, hemer bezeichnen könnte. Ich stelle in diesem Begriff so wenig etwas Neues auf, dass ich vielmehr nur nach dem Vorgange des berühmten Landsmann, des Herrn Grafen von Borries, Justus Möser's, des Verfassers der Abhandlung: „Also sollte man

Menge mündlicher, schriftlicher und gedruckter Zustimmungen zu Theil geworden. Die Ursachen der heutigen

den Rentekauf für den Zinscontract wieder einführen“, Patriot.-Phantas. II. XXVII, ihn nur wieder aus der Vergessenheit zu ziehen suche. — Was aber gewisse Nebeneinwendungen des Gr. B. betrifft, z. B. dass „die Lage des Grundbesitzes, besonders mit Rücksicht auf den Ort der Benutzung, auf die Leichtigkeit des Absatzes und die Befriedigung der Haushaltbedürfnisse, sowie auf gesellige Verhältnisse, Angebot und Nachfrage, Ueberfluss an verfügbaren Capitalien, politische Rechte gleichfalls Factoren seien, welche bei Bestimmung des Verkaufswerths wesentlich mit entscheiden“, d. h. nach dem Vorhergehenden, nicht zum Reinertrag mit beitragen sollen; — oder dass „ein Morgen von vier Thlr. Reinertrag auf dem platten Lande vielleicht nur einen Verkaufswerth von 100 Thlr. hat, während derselbe in unmittelbarer Nähe einer grossen Stadt 10,000 Thlr. im Verkaufe kostet“ — so wird man mir erlassen, darauf eingehender zu antworten, als dass „gesellige Verhältnisse“ und „politische Rechte“ — aber auch nur diese beiden unter den genannten Factoren — allerdings Einfluss auf den Verkaufswerth haben können, ohne ihn zugleich auf den Reinertrag zu haben, dass sie aber doch nicht Pränder sind. auf die ein Capitalist wird leihen wollen, während es sich vorliegend nur um den Grunderedit handelt, — und, dass ein Morgen Land in unmittelbarer Nähe einer grossen Stadt, der einen Verkaufswerth von 10,000 hat, schon aufgehört hat, ein landwirthschaftliches Grundstück zu sein, während es sich vorliegend wieder nur um landwirthschaftlichen Grunderedit handelt. — Auf die Besprechung des Gr. v. B. komme ich daher nicht weiter zurück.

Um so mehr ist aber die wissenschaftliche Kritik des Dr. Conrad in Hildebrand's Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik 6. Jahrgang II. Bd. 4. und 5. Heft, die mir jedoch erst beim Abschluss dieses 2. Theils zu Gesicht kommt und auf die ich daher nur noch an den geeigneten Stellen in Anmerkungen näher eingehen kann, zu beachten. — Der Herr Verf. bestreitet nicht blos die Richtigkeit meiner ganzen Darstellung der heutigen Creditnoth, sondern auch schon, dass das Rentenprincip ein Mittel dagegen abgeben könne. — Was zunächst die

Grundcreditnoth darf ich daher annehmen getroffen zu haben.

Ursachen der Noth betrifft, so sieht C. es nicht als erwiesen an, „dass durch die Steigerung des Zinsfusses eine solche Beeinträchtigung des Grundbesitzes stattgefunden habe, als ich annähme“. Nach ihm sind es „das Sinken der Getreidepreise und das Steigen des Arbeitslohns“, die „eine wesentliche Werthverminderung des Grund und Bodens herbeiführen und ohne Zweifel für Norddeutschland von grösserer Bedeutung sind, als die Fluctuation des Zinsfusses“. „Die letztere“ — fährt C. fort — „geht nur sehr langsam vor sich, sie hat auf den alten Besitzer keinen Einfluss, da dieser, wie R. selbst zugiebt, weit weniger creditbedürftig ist und durch die Entwerthung des Guts, welche der steigende Zins herbeiführt, vom Verkauf abgehalten wird, in gleicher Weise, wie allerdings das Sinken desselben dazu verleitet. Ist dagegen ein häufiger Besitzwechsel eingetreten, so vertheilt sich der Verlust wiederum sehr und wird durch die fortwährende Ertragssteigerung, die R. zugesteht, vollends ausgeglichen; denn eine Entwerthung des Grund und Bodens, ein Sinken der Bodenpreise hat in den letzten 13 Jahren im Allgemeinen keineswegs stattgefunden.“ Und weiter: „Wird die Capitalisirung der Rente, z. B. bei Erbfällen an Grund und Boden untersagt, so hat dies bei steigendem Zinsfuss allerdings einen Vortheil für den Uebernehmer des Gutes und einen Nachtheil für die Miterben, bei Sinken des Zinsfusses aber umgekehrt, so dass im Laufe der Zeit die Sache sich ausgleicht“. — Ich hatte für die Zeit von 1835 — 55 ein Sinken des Zinsfusses um 10/100, seitdem aber wieder ein Steigen um eben so viel angenommen. Im Grossen und Ganzen hält C. auch diese Schwankungen durch die Aussagen der Sachverständigen bestätigt. Ich will hier noch hinzufügen, dass ich die Durchschnittsschwankung für ganz Norddeutschland gemeint habe, denn sie beträgt in den östlichen Provinzen weit mehr, und in den mittleren und westlichen wohl etwas weniger. In Bezug auf die östlichen Provinzen verweise ich auf die regelmässigen Hypothekenberichte von Herrn Bombe in der Ostseezeitung und E. Salomon in den Berliner Zeitungen. Man

Es kommt also nunmehr auf die Mittel zur Abhülfe an.

kann sich hier belehren, dass in jenen Provinzen die Schwankung schon in der Region der depositalmässigen Sicherheit 1%, weiter hinauf aber 2 und 3% beträgt. Westlich, etwa von der Oder ab, ist die Schwankung nicht so gross. Sie beträgt aber noch in Mecklenburg, wie mir Geschäftsmänner, die mit dem dortigen Goldverkehr genau vertraut sind, versichert haben, für die erste Hälfte des Grundwerths bis 1%, für die zweite noch darüber. Daher ist die Durchschnittsschwankung für ganz Norddeutschland mindestens auf 1% anzunehmen. — Der Arbeitslohn ist allerdings in der Landwirthschaft gestiegen und weil dies in der Landwirthschaft allein geschehen, hat diese Steigerung auch die Grundrente allein getroffen. Aber sie wird, nach Capital berechnet, sicherlich nicht mehr als 5% des Capitalgutswerths betragen. — Die Getreidepreise sind hingegen in Norddeutschland noch nicht gesunken. Zum Beweise stelle ich die Weizen- und Roggenpreise Mecklenburgs nach den in den „Mecklenburgischen Regierungsblättern“ amtlich festgestellten und bekannt gemachten Martinipreisen aus dem letzten und dem vorletzten Decennium einander gegenüber. Dieselben betragen für den Scheffel Rostocker Maass:

von 1848 bis 1857.					
Weizen.			Roggen.		
1848 . . .	1 Rthlr.	16 Schill.	—	Rthlr.	38 Schill.
1849 . . .	1 „	24 „	—	„	39 „
1850 . . .	1 „	30 „	1	„	4 „
1851 . . .	1 „	25 „	1	„	19 „
1852 . . .	1 „	34 „	1	„	12 „
1853 . . .	2 „	45 „	2	„	10 „
1854 . . .	3 „	— „	1	„	40 „
1855 . . .	3 „	32 „	2	„	28 „
1856 . . .	2 „	32 „	1	„	24 „
1857 . . .	2 „	6 „	1	„	22 „
Durchschnitt	2 Rthlr.	10 Schill.	1 Rthlr.	23 Schill.	

Prüfen wir zuvörderst, was dazu von anderen Seiten vorgeschlagen worden.

von 1858 bis 1867.					
Weizen.			Roggen.		
1858 . . .	1 Rthlr.	38 Schill.	1 Rthlr.	13 Schill.	
1859 . . .	1 „	40 „	1 „	16 „	
1860 . . .	2 „	20 „	1 „	22 „	
1861 . . .	2 „	24 „	1 „	32 „	
1862 . . .	2 „	— „	1 „	40 „	
1863 . . .	1 „	28 „	1 „	8 „	
1864 . . .	1 „	24 „	1 „	4 „	
1865 . . .	2 „	4 „	1 „	24 „	
1866 . . .	2 „	16 „	1 „	34 „	
1867 . . .	2 „	46 „	2 „	20 „	
Durchschnitt	2 Rthlr.	5 Schill.	1 Rthlr.	26 Schill.	

Der Weizen ist also unbedeutend gefallen, der Roggen unbedeutend gestiegen. Wollte man, statt 10jähriger, 15jährige oder gar 20jährige Perioden einander gegenüberstellen, so würde sich für die späteren Perioden noch ein sehr bedeutendes Steigen derselben herausstellen. Zu solcher Vergleichung findet man Anmerk. 48 das Material. Gleichfalls ergibt sich ein stetiges Steigen, wenn man von 1849 bis 1867 die Durchschnittspreise der immer letztergangenen 20 Jahre verfolgt. Dieselben betragen nach den Mecklenburgischen Regierungsblättern für den Scheffel Roggen Rostocker Maass:

von 1830 bis 1849 —	Rthlr. 44 Sch.	von 1810 bis 1859	1 Rthlr. 10 Sch.
von 1831 bis 1850 —	„ 44 „	von 1841 bis 1860	1 „ 11 „
von 1832 bis 1851 —	„ 44 „	von 1842 bis 1861	1 „ 12 „
von 1833 bis 1852 —	„ 45 „	von 1843 bis 1862	1 „ 12 „
von 1834 bis 1853 —	„ 46 „	von 1844 bis 1863	1 „ 13 „
von 1835 bis 1854	1 „ 1 „	von 1845 bis 1864	1 „ 13 „
von 1836 bis 1855	1 „ 4 „	von 1846 bis 1865	1 „ 13 „
von 1837 bis 1856	1 „ 8 „	von 1847 bis 1866	1 „ 14 „
von 1838 bis 1857	1 „ 9 „	von 1848 bis 1867	1 „ 13 „
von 1839 bis 1858	1 „ 10 „		

Das getreidereiche Mecklenburg darf man in vorliegender Beziehung wohl als Norm für Norddeutschland aufstellen und somit als richtig an-

nehmen, dass in Norddeutschland noch kein Sinken der Getreidepreise zum Sinken des Grundwerths hat beitragen können.

Wie verhält es sich nun mit der Behauptung, dass in Folge jener Zinsflussschwankung „keine solche Beeinträchtigung des Grundbesitzes als ich angenommen“ und keine „Entwerthung des Grund und Bodens“, kein „Sinken der Bodenpreise in den letzten 13 Jahren im Allgemeinen stattgefunden habe?“ Ich will die Rechnung darüber nach dem Leben aufmachen.

Durch einen günstigen Zufall kommt mir, indem ich die Kritik des Dr. C. lese, die Rostocker Zeitung vom 17. November 1868 zu Gesicht. Dannach waren am 11. desselben Monats drei Domainengüter Barnin, Markov und Lehsten in den Aemtern Crivitz und Stavenhagen zum öffentlichen Pachtaufgebot gekommen. Das Resultat war: Bisherige Pacht von Barnin 6830 Rthlr., gegenwärtiges Meistgebot 5000 Rthlr.; bisherige Pacht von Markov 10,200 Rthlr., gegenwärtiges Meistgebot 7100 Rthlr.; bisherige Pacht von Lehsten 8380 Rthlr., gegenwärtiges Meistgebot 5100 Rthlr. Vereinzelte, und deshalb unmassgebliche Erscheinungen können dies nicht sein, denn sie werden noch anderweitig bestätigt. In den „Mecklenburgischen Anzeigen“ vom 10. December 1868 finden sich öffentliche Pachtgebote auf die der Stadt Rostock zugehörigen Güter Iregovtopshof und Willershagen. Ersteres zwar bis zu 5370 Thlr. verpachtet gewesen, letzteres zu 3800. Auf ersteres wurden am 8. December 4350 Thlr., auf letzteres 2360 meistbietend geboten. — Woher entspringt nun diese grosse Differenz? Zuerst also allerdings aus der Erhöhung des Arbeitslohns, die bei dem grössten Gut bis zu 500 Thlr. jährlich austragen mag. Als dann wahrscheinlich auch aus einem übertriebenen Speculationsgeist bei den früheren Aufgeboten und einer ebenso übertriebenen Muthlosigkeit bei den gegenwärtigen. Endlich auch und vor Allem aus der Steigerung des Zinsfusses. Diese wirkt unmittelbar und mittelbar. Unmittelbar durch Erhöhung des Capitalgewinnes des Pächters. Denn, da sich der Pächter seinen Capitalgewinn nach dem laufenden Zinsfuss berechnen muss und die Differenz zwischen dem früheren und gegenwärtigen Zinsfuss auf mindestens 1% und deshalb zwischen dem früheren und gegenwärtigen Capitalgewinn auf mindestens 2% angenommen werden muss, so muss auch, wenn das Pächtercapital für jene drei Güter resp. auf 40,000, 50,000 und

60,000 Thlr. zu veranschlagen ist, die gegenwärtige Pacht auch bei sonst gleichgebliebenem Reinertrage schon allein dieses gestiegenen Capitalgewinns wegen um resp. 800, 1000 und 1200 Thlr. niedriger sein. Man würde aber irren, wenn man diese unmittelbare Wirkung einer Zinsfußsteigerung auf die Pachtrente, also auf den Grundwerth, als die einzige ansehen wollte, und namentlich irrt C., wenn derselbe der Meinung zu sein scheint, ich statuirte keine andere weiter. Es giebt eben noch eine solche zweite mittelbare Wirkung, die den Grundwerth in viel bedeutenderem Maasse herunderdrückt als die eben hervorgehobene unmittelbare Wirkung, und dies ist diejenige, welche die Zinsfußsteigerung **nur mittelst der Capitalisation** ausübt, nur dann ausübt, wenn der Grundwerth als Capitalwerth behandelt wird. -- Die Pachtrente, oder nach Rotteck „die reine Grundrente“ -- ich komme auf diese, die meisten Köpfe heute beherrschende und doch so falsche Grundrententheorie in dem Abschnitt: Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths zurück -- ist es grade, die, nach dem laufenden Zinsfuß capitalisirt, den Capitalwerth der Güter bestimmt. Demnach hatte Barnin bei 6800 Thlr. Pacht zur Zeit eines Zinsfußes von 4% einen Capitalwerth von 170,000 Thlr., gegenwärtig bei 5000 Pacht und 5% einen solchen von 100,000; Markov bei einer Pacht von 10,200 und einem Zinsfuß von 4% bisher einen Capitalwerth von 255,000, gegenwärtig bei 7100 Thlr. Pacht und 5% nur einen solchen von 142,000; Lehsten bei 8380 Thlr. Pacht und 4% bisher einen Capitalwerth von 209,500, gegenwärtig bei 5100 Thlr. Pacht und 5% einen solchen von 102,000 Thlr. Man wird gegen diese Rechnung schlechterdings nichts einwenden können. -- Wie nimmt sie sich aber gegen die Behauptung C.'s aus? -- Während die Lohnsteigerung den Grundwerth vielleicht um 5%, die Zinsfußsteigerung in ihrer unmittelbaren Wirkung -- ihrer Wirkung auf die Erhöhung des landwirthschaftlichen Capitalgewinns -- um etwa 10% herabgedrückt hat, hat ihn letztere Steigerung in Folge der Capitalisation der Rente um 70 bis 100% herabgedrückt. Denn es ist doch klar, dass dies letztere Sinken lediglich Folge davon ist, dass der Grundwerth als Capitalwerth behandelt wird. Es wurde offenbar nicht eintreten, wenn die Rente unmittelbar den Grundwerth bestimmte, denn, wo die Gründe aufgehört, die die Pachtrente herabgedrückt, hätten auch die Gründe aufgehört, die den

Grundwerth herabgedrückt, der Grundwerth wäre genau nur in dem Verhältniss des Fallens der Pacht herabgegangen, während er jetzt als Capitalgrundwerth noch ausserdem in jenem andern und viel grösseren Verhältniss herabgegangen ist.

Und nun mache man sich auch noch die Wirkungen dieser Capitalwerthverminderung auf den Grunderedit und die Lage der Grundbesitzer klar, und zwar im Vergleich zu denjenigen Wirkungen klar, die, wenn der uncapitalisirte Ertragswerth den Verschuldungswerth abgegeben hätte, die blosse Pachtrentenverminderung auf Credit und Lage der Besitzer gehabt haben würde. Es kann das mit wenig Worten geschehen. Nehmen wir für beide Voraussetzungen an, dass zur Zeit des hohen Grundwerths, in Folge von Erbtheilungen oder Verkäufen, jene drei Güter zum halben Werth verschuldet wurden! Diese Annahme wird bei der von mir nachgewiesenen Zahl der wirklich eingetretenen Besitzveränderungen nicht übertrieben sein. Alsdann ward verschuldet:

zur Zeit des hohen Grundwerths

	nach dem Rentenprincip	nach dem Capitalprincip
Barnin zu	3415 Rthlr. Rente	85,000 Rthlr. Capital
Markov zu	5100 „ „	127,500 „ „
Lehsten zu	4190 „ „	104,750 „ „

und besässe also der Besitzer

zur Zeit des gesunkenen Grundwerths

	nach dem Rentenprincip
in Barnin noch	+ 1585 Rthlr. Rentenwerth
in Markov	+ 2000 „ „
in Lehsten	+ 910 „ „
	nach dem Capitalprincip
nur noch	+ 15000 Rthlr. Capitalwerth
„ „	+ 14500 „ „
schon	— 2750 „ „

Ungeachtet der Verschuldung zur Hälfte waren zur Zeit des hohen Grundwerths allerdings auch noch unter dem Capitalprincip alle drei Besitzer wohlhabende Leute, wie sie es in demselben Maasse auch unter dem Rentenprincip gewesen wären. Allein zur Zeit des gefallenen Grundwerths sind unter dem Capitalprincip, obgleich

voraussetzlich keine neuen Verschuldungen mehr hinzugekommen sind, eigentlich schon alle drei Besitzer bankerot, während sie, hätte das Rentenprincip gegolten, ungeachtet des Sinkens des Ertragswerths, immer noch hinreichendes Vermögen behalten hätten, um andere Zeiten abwarten zu können. Nimmt man nun gar noch, wie C., ein Sinken auch des Ertragswerths selbst an, — was ich im ersten Theil nicht gethan und was nach meiner Ansicht für eine längere Durchschnittsperiode auch nicht gerechtfertigt ist, weil gegenwärtig nur eine Reihe schlechter Ernden ein Sinken des Ertragswerths verschuldet hat —, so ist unbestreitbar, dass in Folge der Capitalisation der Rente eine Zinsfußsteigerung auch doppelt unheilvoll auf das Sinken des Grundwerths hätte einwirken müssen.

In dem Vorstehenden, glaube ich, sind unumstössliche mathematische Wahrheiten enthalten, die, wo die thatsächlichen Voraussetzungen eingetreten sind, auch selbst zu Thatsachen werden müssen, wie denn auch wenige Grundbesitzer in Norddeutschland den Satz dürften unterschreiben wollen, dass noch keine „Entwerthung des Grund und Bodens, kein Sinken der Bodenpreise“ statigefunden habe. — Selbst hier in Mecklenburg, wo ich diese Anmerkung schreibe und wo die Creditverhältnisse verhältnissmässig noch am günstigsten liegen, versichern mich Grundbesitzer wie Capitalisten, dass der Grundwerth mindestens um 25 % gefallen sei. Freilich verkauft heute Niemand gern und deshalb stellt sich in der Praxis noch kein so bedeutendes Sinken des Grundwerths heraus, als ich oben berechnet habe. Indessen, wie gross dasselbe doch auch schon jetzt ist, geht aus folgenden beiden Beispielen hervor. Nach der Rostocker Zeitung Nr. 287 ward am 4. December 1868 das Rittergut Bussewitz zum öffentlichen Verkauf ausboten. Dasselbe war vor 6 Jahren zu 130,000 Thlr. gekauft, jetzt war das Meistgebot 92,025 Thlr.; für 95,000 erfolgte der Zuschlag. Nach derselben Zeitung Nr. 293 ward am 11. December das Rittergut Pohnsdorf, catastrirt zu 3½ Hufen, öffentlich aufgeboden. Das Gut ist sehr lange in derselben Hand gewesen und daher der frühere Erwerbungspreis nicht maassgebend. Aber vor 6 Jahren ward die Hufe in Mecklenburg durchschnittlich noch mit 60000 bezahlt. Das Meistgebot betrug jetzt 123,500 Thlr. und der Zuschlag erfolgte zu 128,000 Thlr. Beide Verkäufe waren nicht einmal Zwangsverkäufe. So verhält es sich in dem „gesegneten“ Mecklenburg.

Wie es im Osten von Deutschland aussieht, mag folgende Notiz zeigen. Nach der Ostsee-Zeitung vom 15. December 1868 kamen in den fünf Kreisen Insterburg, Gumbinnen, Stallupönen, Goldapp und Darkehmen an nothwendigen Substationen vor:

in den Jahren 1860 bis 64 im Durchschnitt						66	
„	„	„	1863	„	64	„	45
„	„	„	1865	„	„	„	88
„	„	„	1866	„	„	„	176
„	„	„	1867	„	„	„	281
„	„	„	1868	„	„	„	373

Es ist mir auch nicht klar, wie C. sagen kann, weil „die Fluctuation des Zinsfusses langsam vor sich gehe, habe sie auf den alten Besitzer keinen Einfluss, da dieser, wie ich selbst zugäbe, weil weniger creditbedürftig sei und durch die Entwerthung des Gutes, welche der steigende Zinsfess herbeiführe, vom Verkauf abgehalten werde“. Ist denn, weil der eine Besitzer besser als der andere ein Sinken des Grundwerths ertragen kann, dies Sinken deshalb weniger gemeinschädlich? Beide Besitzer verlieren immer gleich viel an Vermögen und Credit, wenn der eine, weil er mehr davon gehabt, auch mehr davon behält, als der andere. — Und noch weniger verstehe ich, wie C. sagen kann: „Ist dagegen ein häufiger Besitzwechsel eingetreten, so vertheilt sich der Verlust wiederum sehr und wird durch die fortdauernde Ertragssteigerung, die R. zugestehet, vollends ausgeglichen“. Der Besitzwechsel durch Verkauf wird nur häufiger bei einem in Folge fallenden Zinsfusses steigenden Capitalgrundwerth. Dann wird das Gut hoch verschuldet, denn bei jedem Verkauf bleiben in der Regel rückständige Kaufgelder stehen. Diese Schuldenlast vertheilt sich aber nicht, sondern trifft immer das eine Gut und drückt nun auch um so schwerer, wenn in Folge steigenden Zinsfusses der Grundwerth wieder fällt. Tritt der häufigere Besitzwechsel in Folge wiederholter Erbfälle ein, so kann er freilich auch in einer Periode des niedrigen Grundwerths eintreten; alsdann werden allerdings die Erbtheile aller Miterben geringer, aber es sind immer wieder die Miterbenantheile sämmtlich, die das eine Gut treffen und daher wird sich das Schuldenverhältniss zum ganzen Grundwerth, aus dem sich doch allein das Vermögen und der Credit des zeitigen Besitzers ergibt, auch in diesem Falle nicht anders stellen, als wenn bei hohem Grundwerth

grosse Erbtheile das Gut belastet hatten. Die „fortdauernde Ertragssteigerung“ aber, die nach meiner Ansicht noch lange Zeit in Norddeutschland statthaben wird, geht nicht so rasch vor sich, wie ein Sinken des Zinsfusses vor sich zu gehen pflegt. Ein solches Sinken hat sich während des einen letzten Decenniums entschieden und allgemein herausgestellt, allein nachhaltige Ertragssteigerungen sind das Ergebniss vieler Jahre, wenn nicht etwa ausnahmsweise eine so seltene Veranlassung eintritt, wie zu ihrer Zeit die Aufhebung der englischen Kornzölle für Norddeutschland war. Und auch diese sonst stetig, wenn auch langsam fortschreitende Ertragssteigerung geräth durch Grundwertherisen in's Stokken, weil es dann den Grundbesitzern an den dazu nothwendigen Mitteln gebricht.

Diese Wahrheit, dass es hauptsächlich das Capitalisationsprincip ist, welches in Folge der eingetretenen Zinsfusssteigerung die heutige Noth herbeigeführt hat, wird auch durch die Erscheinung nicht zweifelhaft, dass allerdings in den mittleren und westlichen Provinzen Deutschlands — von einer Creditnoth nur in Norddeutschland zu sprechen, ist Angesichts der bayerischen Verhältnisse nicht gerechtfertigt — diese Noth weniger drückend ist, als in den nördlichen und südlichen.

Auch in der socialen Welt kann der eine Causalnexus durch einen anderen, der in den ersten eingreift, modificirt und in seinen Wirkungen beschränkt werden. Der Zinsfuss kann in ganz Europa steigen und doch brauchen nicht alle Länder im gleichen Grade von dem unheilvollen Einfluss dieses Steigens auf den Grundcredit getroffen zu werden. Wo dies weniger der Fall ist, giebt es eben sociale Zustände, die diesem Einfluss entgegenwirken. Man würde aber niemals in die Natur der socialen Erscheinungen eindringen, wenn man nicht bei der Erforschung ihrer Ursachen zunächst von allen solchen fremdartigen und beschränkenden Einwirkungen abstrahiren wollte, um die erstern zuvörderst allein und deshalb in ihrer reinen Wirkung zu ergründen. Lediglich durch Befolgung dieser Methode gelangte v. Thünen zu seiner grossen Entdeckung der Relativität der Wirthschaftssysteme, — einer Wahrheit, von der noch Thaer zum Schaden der norddeutschen Landwirthschaft nichts ahnte und die auch heute noch nicht allgemein anerkannt wird, da, wie ich sehe, C. den westpreussischen Landwirthen schon „Drillcultur“ anrath. Zu einer solchen Cultur fehlen in den östlichen Provinzen nicht mehr als

alle Voraussetzungen, sogar die Menschen. — So wird auch die Wahrheit, dass unter der Herrschaft des Capitalisationsprincips eine Steigerung des Zinsfusses den unheilvollsten Einfluss auf den Grundcredit haben muss, nicht weniger wahr, weil in den westlichen Gegenden Umstände vorhanden sind, die den Grundbesitz diesem Einfluss weniger aussetzen. Die Ursachen, die nach meiner Ueberzeugung jene Steigerung hervorgerufen haben und die zum Theil in unserer internationalen, zum Theil in unserer socialen Entwicklung liegen, können in capitalreicheren Gegenden schon an sich nicht dermassen wirken, als in capitalärmeren. Dort wird also der Zinsfuss schon um deshalb nicht so steigen wie hier. Aber auch der Capitalreichthum eines Landes ist das langsame Werk von Jahrhunderten, und den Grundbesitz der östlichen Länder mit der günstigeren Lage der westlichen vertrösten wollen, hiesse daher, ihn über den Trost zu Grunde gehen lassen. — Dann können, in diesen schon durch grösseren Capitalreichthum begünstigten Ländern, auch noch andere Umstände obwalten, die hier selbst den Grundbesitz vor den Wirkungen des ohnehin minder gestiegenen Zinsfusses noch mehr schützen. Hier kommt ein ausserordentlich wichtiger Umstand in's Spiel: die grössere Vertheilung des Bodens. Je kleiner die Grundstücke sind, desto grösser ist im Verhältniss zum Grundwerth das zur Bewirthschaftung dienende, stehende und auflaufende Capital. Demnach nimmt auch der Capitalgewinn einen verhältnissmässig grösseren Theil vom Gutsertrage fort als die übrig bleibende Grundrente, in welcher hier die Rente vom „fixirten“ Capital mitbegriffen wird. Ausserdem werden auch in Deutschland kleinere Güter seltener verpachtet, als grössere Güter. Es beziehen also die Besitzer solcher kleineren Güter grossentheils wieder als erhöhten Capitalgewinn, was sie sich des gestiegenen Zinsfusses wegen von der Grundrente absetzen müssen. — Noch ein dritter Umstand kommt in diesen Ländern hinzu. Unter den heutigen volkswirtschaftlichen Verhältnissen kann eine grosse Vertheilung des Grundbesitzes, und also verhältnissmässig viel kleiner Besitz, nur in Ländern mit dichter Bevölkerung vorkommen. Deshalb sind aber auf diesen kleineren Besitzungen nothwendig die Productionen mannigfaltiger. Deshalb kann hier wieder leichter mit den Productionen gewechselt werden, gleich wie ein Industrieller sein Capital aus der Leinwandmanufactur herausziehen und in der Baumwollenmanufactur anzulegen vermag. Je kleiner

also die landwirthschaftlichen Besitzungen sind, desto mehr überwiegt in ihren Betrieben dasjenige Element, das in den Industrie- und Handelsbetrieben wirksam wird. In Ländern, wo solche Umstände obwalten, kann also in der That nicht der Grundbesitz so schwer durch eine Zinsfusssteigerung getroffen werden. Allein in unsern östlichen Provinzen, wo Latifundienbesitz vorwaltet, finden alle diese Voraussetzungen nicht statt. Hier ist der Zinsfuss höher gestiegen. Hier ist das mobile Capital im Verhältniss zum Grundwerth geringer. Hier ist der Betrieb im Allgemeinen immerfort an dieselben Productionen gebunden, und diese scheinen sogar neuerdings durch die Concurrrenz des Petroleums und der australischen Wollen noch eingeschränkt werden zu sollen. Hier schwindet also auch der Grundwerth, einschliesslich des nicht herauszuziehenden fixirten Capitals, unter dem Capitalisationsprincip, in demselben Verhältniss mehr zusammen, als der Zinsfuss höher gestiegen ist. — Oder glaubt man, die nördlichen und östlichen Provinzen hätten nur ebenfalls ihre Latifundien in kleinere Besitzungen zu theilen, um diesem grösseren Druck zu entgehen? Dies wäre zu wünschen, wenn es möglich wäre. Aber hier hört die Willkühr auf. Wenn selbst alle sonstigen Hindernisse beseitigt wären, müsste erst noch eine volkwirthschaftliche Entwicklung vorausgehen, die grade so langsam vor sich gehen würde, wie die Vermehrung der Bevölkerung selbst.

Dies sind die volkwirthschaftlichen Gründe, weshalb das mittlere und westliche Deutschland den aus der Zinsfusssteigerung hervorgehenden Druck so viel weniger als das nördliche und östliche empfindet.

Es giebt aber auch noch Ursachen rechtlicher Art, die den Grundbesitz vor diesem Druck zu schützen vermögen. Dahin gehört vor Allem die fideicommissarische Qualität der Güter. Während eines 30jährigen Zeitraums sind in Ostpreussen auf 1707 Rittergüter 2335 freiwillige Verkäufe, in der Provinz Posen auf 1548 Rg. deren 2299, in Pommern auf 1802 Rg. 1816, in Schlesien auf 3085 Rg. 4777, in Westfalen hingegen auf 490 Rg. nur 117 fr. Verk. vorgekommen. Der Grund ist, weil Westfalen verhältnissmässig viel Majorate hat. Aber gerade in Folge vieler Besitzveränderungen werden die Güter hoch verschuldet, und nur bei solcher Verschuldung wirkt unter dem Capitalisationsprincip eine Zinsfusssteigerung so verheerend. Dieselbe Erklärung ist mir von einem

Manne, der mit an der Spitze der Geldinstitute Dänemarks steht, in Bezug auf die Creditverhältnisse dieses Landes gegeben worden. Nach ihm beträgt die dortige Steigerung des Hypothekenzinsfusses nur ein halb Procent. Als Grund gab auch er die fideicommissarische Qualität des bedeutendsten Theils des dänischen Grundbesitzes an, gegen welche die dänische Demokratie niemals eine Abneigung gezeigt habe. —

Aber wenn nun dem Allen auch so ist, wenn es in der That volkswirtschaftliche und rechtliche Gründe giebt, die dem unheilvollen Einfluss einer Zinsfusssteigerung auf den Grundbesitz auch unter dem Capitalisationsprincip entgegenzuwirken vermögen, wenn es namentlich in Deutschland Provinzen giebt, in denen aus diesen Gründen die Zinsfusssteigerung in der That nicht von so nachtheiligem Einflusse gewesen ist, — darf man deshalb schliessen, dass es eine solche Steigerung überhaupt nicht sei, welche die heutige Noth verschuldet? —

Es wäre äusserst traurig, wenn wir uns über die Ursachen der heutigen Grundcreditnoth selbst täuschen, wenn wir sie gar in Abrede stellen wollten. Wenn man bisher den preussischen Grundwerth auf 6000 Millionen Thaler geschätzt hat, so ist heute der preussische Grundbesitzerstand um mindestens 1500 Millionen ärmer geworden. Die Wahrheit, die man sich klar machen muss, ist also, dass unsere Klagen über Creditlosigkeit im Grunde Klagen über verlorenes Vermögen sind, denen in so weit auch kein Credit abzuhelpen **vermag**. Freilich haben vor etwa 20 Jahren diejenigen Grundbesitzer, die damals diesen Stand bildeten, auch jenes Vermögen gewonnen gehabt, aber die heutigen Vertreter des Grundbesitzes sind nicht mehr die damaligen Gewinner. Diese haben sich in Folge von Besitzveränderungen längst mit ihren Gewinnen in die Reihen der Capitalisten zurückgezogen. — Was soll man nun gar, -- und das muss das Ego quidem censeo aller unserer Creditbestrebungen bleiben — zu einer Gesetzgebung sagen, die — gleich schlimm, ob unbedacht oder absichtlich — selbst es ist, die den wichtigsten Stand der modernen Gesellschaft und den bei Weitem bedeutendsten Bestandtheil unseres Nationalvermögens — den Stand und den Vermögensbestandtheil, die allein unseren Staaten diejenige Charaktereigenschaft zu geben vermögen, die man auch bei socialen Organismen Haltung nennen darf -- einem periodischen Börsenspiel unterwirft, gegen

2. Nothwendige Erfolglosigkeit der bisher vorgeschlagenen Mittel.

Zuerst begegnen wir der Ansicht, gar nichts zu thun, vielmehr die ganze Hypothekennoth sich selber zu überlassen. Es ist dies die Ansicht des unsere Presse, unsere Kammern, unsere Collegien und unsere Tagesredner zumal beherrschenden nationalökonomischen Systems, es ist der Grundsatz des *Laissez-faire*⁴⁾.

Es soll also nichts geschehen. — Unzweifelhaft würde nun auch auf diesem Wege das Uebel schliesslich sein Ende erreichen. Vorläufig dürfte es freilich noch steigen, weil auch der Zinsfuss noch steigen dürfte. Denn die beiden auf die Steigerung des Zinsfusses einwirkenden Ursachen haben sich noch nicht erschöpft. Noch vermehren sich von Tag zu Tag die Associationen, die, weil sie in der Dividende dem Leihcapital zum Zinse auch noch den grössten Theil des Unternehmungsgewinns zuwenden, deshalb auch den Zins-

dessen ungeheure Gewinn- und Verlustchancen das sogenannte wirkliche Börsenspiel nur noch ein Kinderspiel ist? —

4) Dies geflügelte Wort heisst eigentlich und vollständig: *Laissez aller et laissez passer; le monde va de lui-même*, und findet sich zuerst in dem 1767 von dem Physiokraten Mercier de la Rivière herausgegebenen Werk: *L'ordre naturel et essentiel des sociétés politiques*. Der Zusatz *le monde va de lui-même* drückt schon vollständig und sehr hübsch jene Verwechselung von Natur und Gesellschaft, von physikalischen und moralischen Weltgesetzen aus, die sich das System von Anfang an und durchweg zu Schulden kommen lässt. Staatsmänner haben sich daher auch niemals unbedingt mit ihm befreunden können. Napoleon I. sagte bekanntlich von den Oeconomisten dieser Schule: „Und wäre der Staat von Diamant, sie würden ihn kurz kriegen“.

fuss für alle andern Unternehmungen steigern⁵⁾); — und noch fallen immer mehr die internationalen Scheidewände, welche

5) Diese Erscheinung wird selbst noch von den Nationalökonomem zu wenig beachtet. — A. Smith sagt, wo er von den Capitalgewinnsten handelt: „Doch, wenn es auch unmöglich ist, von irgend einer Art Capitalanlage, in der gegenwärtigen oder vergangenen Zeit, die Gewinnste im Durchschnitt genau anzugeben, so lassen sich doch zu jeder Zeit die Gewinnste überhaupt aus der Höhe der Geldzinsen beurtheilen. Man darf es als einen Grundsatz annehmen, dass allenthalben, wo man sein Geld sehr vorthellhaft in Gewerben anlegen kann, man auch für die Erlaubniss, fremdes Geld zu nutzen, viel zahlen muss, und dass man hingegen wenig dafür giebt, wenn man wenig damit gewinnen kann. Wir können also mit Sicherheit annehmen, dass, wenn der gewöhnliche Zinsfuss in einem Lande sich verändert hat, auch die Gewinnste, die sich mit Anlage von Capitalien machen lassen, verändert worden sein müssen. Beide steigen und fallen zugleich. Die Geschichte also von den in dem Zinsfuss der Länder vorgefallenen Revolutionen kann uns einiger Massen die Abwechselung errathen lassen, die in den Gewinnsten der verschiedenen Gewerbe auf einander gefolgt sind“. — Und an einer andern Stelle desselben Capitels: „Das Verhältniss, in welchem die gewöhnlichen Geldzinsen in einem Lande mit den gewöhnlichen Gewinnsten von dem in Geschäften angelegten Gelde stehen, wird grösser oder kleiner sein, nachdem diese Gewinnste selbst steigen oder fallen. Doppelt so viel im Handel zu gewinnen, als man für erborgtes Geld an Zinsen zahlt, heisst in Grossbritannien ein ehrlicher, mässiger, rasonnabler Gewinn; — Ausdrücke, die nach meiner Meinung nicht mehr und nicht weniger sagen wollen, als dass es der gemeine oder eingewöhnlicher Gewinn ist“. — Aus welchen Gründen A. Smith den Capitalgewinn entstehen, steigen oder fallen lässt, geht uns hier nichts an, aber jedenfalls sind es, auch nach ihm, eigne, selbstständige, von den beiden Bruchtheilen des Gewinns, Zins- und Unternehmungsgewinn, unabhängige Gründe, die jenen bestimmen, dergestalt, dass zwar die Höhe des Zinses und des Unternehmungsgewinns, vorbehaltlich des Theilungsverhältnisses zwischen beiden, von der Höhe des Capitalgewinnes, aber nicht umgekehrt, diese von der Höhe des Zinses und des Unternehmungsgewinns abhängt. In meinem

die Capitalien der Länder niedrigen Zinsfusses von der Mitwerbung in den Ländern höheren Zinsfusses zurückhalten. Mit solcher weiteren Steigerung des Zinsfusses wird aber

dritten socialen Briefe habe ich diese Theilungsgesetze näher erörtert. Eine gleiche Höhe des Capitalgewinns vorausgesetzt, entscheidet also dies Theilungsverhältniss über die Höhe des Unternehmungsgewinnes resp. Zinses. Was dem Zinse abgeht, muss dem Unternehmungsgewinn zuwachsen und also den Zinsfuss fallen machen, und was dem Unternehmungsgewinn abgeht, muss dem Zinse zuwachsen, mithin den Zinsfuss steigern. Als gewöhnliches Theilungsverhältniss des Capitalgewinns nimmt Smith die Hälfte an. Wenn also der Zinsfuss 5% war, durfte man schliessen, dass der Unternehmungsgewinnsatz gleichfalls 5%, der Capitalgewinnsatz 10% war; und wenn der Capitalgewinnsatz 10% war, durfte man schliessen, dass der Unternehmungsgewinnsatz 5% war und also auch 5% für den Zinsfuss übrig liess. Ein solches oder ähnliches Theilungsverhältniss war auch in der Natur der Sache begründet. Denn der von Leihcapitalisten geschiedene Unternehmer vermag nur dann mit fremdem Capital zu arbeiten, wenn er einen angemessenen Theil vom Capitalgewinn — nach Smith die Hälfte — bekommt, und der Leihcapitalist, wenn er diesen Theil nicht abtreten wollte, müsste selbst Unternehmer werden, wozu ihm wahrscheinlich Lust und Kenntnisse fehlen würden. Aber jedenfalls lag in diesem Theilungsverhältniss eine Beschränkung des Zinsfusses; denn, da der Capitalgewinn seine selbständigen Gründe hat, musste eben Alles, was dem Unternehmer bei jenem Theilungsverhältniss zufiel, dem Leihcapitalisten abgehen und damit auch der Zinsfuss auf einem verhältnissmässig niedrigeren Stande erhalten bleiben. Indessen dies ganze Theilungsverhältniss zwischen Unternehmer und Leihcapitalisten, das zu Smith's Zeit unzweifelhaft seine Richtigkeit gehabt hat, das eben so unzweifelhaft den Zinsfuss niedrig halten musste, beruht offenbar auf einer thatsächlichen Voraussetzung, auf der Voraussetzung, dass sich eben der Productionsbetrieb allgemein in der Form bewegt, die zu Smith's Zeit die allein herrschende war, in der Form, in welcher in der That ein vom Leihcapitalisten unterschiedener Privatunternehmer auf eigne Rechnung den Betrieb unternimmt. Nur wenn diese factische Voraussetzung zutrifft, kann ein sol-

auch der unsern heutigen Grundverschuldungen zur Unterlage dienende Capitalgrundwerth noch weiter zusammenschrum-

ches Theilungsverhältniss statthaben, kann daraus eine Beschränkung des Zinses und Zinsfusses hervorgehen. Giebt es dagegen Betriebsformen, unter welchen das, was sonst dem Unternehmer zufällt, ebenfalls noch dem Leihcapitalisten zugewendet wird, so wird sich letzterer hüten, sein Geld unter jenen älteren Formen anzulegen; wenn hier nicht der Zinsfuss ebenfalls steigt, so muss also auch die Verringerung des Zinses, die in Folge jener Theilung statifand, aufhören und damit der Zinsfuss steigen. — Solche Betriebsformen sind nun heute in den Actienunternehmungen erstanden. Die Actienunternehmung bewirkt, dass der Leihcapitalist nicht nöthig hat, selbst die Sorge des Unternehmers auf sich zu laden und dabei doch den grössten Theil des Unternehmungsgewinns in der Dividende zu seinem Zinse mitbezieht. — Es treten Leihcapitalisten zusammen und geben dem Betriebe eine Ausdehnung, dass es lohnt, denselben durch Beamte leiten zu lassen, die dafür Gehalt statt Unternehmungsgewinn beziehen. Das, was sonst Unternehmungsgewinn geworden wäre, wird aber durch diese Inhalte nicht vollständig absorbirt, folglich wächst der Rest dem Zinse des Leihcapitalisten — jetzt des Actionärs — zu, wenn auch unter dem Namen von Dividende. Hätte also z. B. damals, wie der Zinsfuss allgemein 5% war, der Capitalgewinn, wie A. S. glaubt, 10% betragen, wären ferner die Gründe, die damals die Höhe des Capitalgewinnstes bestimmten, heute noch dieselben, würden dann 2% genügen, um die Gehalte der Betriebsbeamten zu decken; und würde endlich diese Betriebsform die individuellen Privatunternehmungen immer mehr verdrängen, so würde, ohne dass der Capitalgewinn und der Preis des Products, aus dem dieser Gewinn resultirt, sich im Geringsten verändert hätten, lediglich schon in Folge dieser veränderten Betriebsform der Zinsfuss von 5 auf 8 steigen müssen. Diese neue Form hat sich aber in der That schon in allen Industriezweigen bei uns eingebürgert, dehnt sich von Tage zu Tage mehr aus und wird voraussichtlich zu allgemeinsten Herrschaft gelangen. Bei uns ist der Zinsfuss ganz genau mit der Ausdehnung der Actienunternehmungen gestiegen, nicht, weil diese höhere Capitalgewinnste, im Smith'schen Sinne abwürfen, sondern weil dabei auch noch der grösste Theil des Un-

pfen und deshalb auch unsere Grundereditnoth selbst noch weiter und tiefer um sich greifen. Alsdann werden sogar

ternehmungsgewinns den Zinsbeziehern zufällt, — womit ich indessen nicht sagen will, dass diese Wirkung der Actienunternehmungen nicht durch andre, einschlagende Wirkungen hie und da paralysirt werden könnte. —

Fasst man diese Erscheinung wissenschaftlich auf, so werden einem die Gründe nahe gelegt, weshalb der Zinsfuss im Alterthum so hoch war. Die gewöhnliche Theorie von der Blüthe und dem Untergange der Staaten reicht hier nicht aus. Die Sache war vielmehr in Kürze die, dass in der antiken „Oekonomie“, der damaligen Betriebsform, sämtliche Einkommenszweige, nicht blos Zins- und Unternehmungsgewinn, sondern auch noch das, was heute Grundrente ist, zu dem Einen Ertrage des Oikenvermögens zusammenfielen und daher der Verhältnissatz des Einkommens zu dem abwerfenden Vermögen so viel grösser ward, — was näher auszuführen und namentlich gegen den Einwand zu vertheidigen, dass auch der abwerfende Vermögensbetrag so viel grösser gewesen wäre hier nicht am Platze ist. Gewissermassen nähern wir uns daher wieder, was den Zinsfuss betrifft, dem Alterthum, nur dass, wenn es damals der noch mit dem Capital verbundene Grundbesitz war, der sich der hohen Gewinnste erfreute, dies heute, wo sich das Capital vom Grundbesitz getrennt hat, das Capital, — wenn auch natürlich in geringerem Maasse — ist, da es die Grundrente noch nicht mitverschlungen hat. Würden gar noch Gründe eintreten, die auch den Capitalgewinn steigerten, so müsste, bei der Actienbetriebsform, auch der Zinsfuss noch mehr steigen.

Ich weiss nun zwar, dass diese meine Auffassung von der Steigerung des Zinsfusses Widerspruch finden wird, denn die herrschende Theorie versperrt auch hier den richtigen Einblick. Anstatt den Productpreis in die Einkommenszweige zerfallen zu lassen, lässt sie ihn aus den Einkommenszweigen sich bilden und zusammensetzen; sie bewegt sich daher auch hier in dem vitiösen Zirkel. Deshalb werden natürlich auch manche Nationalökonomen nicht zugeben wollen, dass jene veränderte Betriebsform einen Einfluss auf den Zinsfuss haben könne. Allein, man wird niemals zur Erkenntniss der Grundprincipien unserer Wissenschaft gelangen, wenn man nur die oberflächlichen Bewegungen unseres Verkehrs,

Aecker, die sich noch heute unter dem Pfluge befinden, aus der Cultur fallen und der Ruin wird gross und allgemein

und nicht seine tiefere Strömung in's Auge fasst. Im Wesentlichen liegt vielmehr der Zusammenhang so, dass der Productpreis seine selbstständigen Gründe hat, dass die Höhe der Einkommenszweige aus der Theilung des Preises hervorgehen und dass daher, was dem einen Zweige in Folge irgend welcher Ursache abgeht, einem andern zuwächst, während es allerdings nach dem oberflächlichen Anblick der täglichen Marktbewegung oft anders aussieht. Indessen besteht grade das grösste Verdienst Ricardo's darin, den eben ausgesprochenen Gedanken zuerst aufgestellt und zum Theil durchgeführt zu haben, wenn auch seine falsche Grundrententheorie ihn verhinderte, dies vollständig zu thun und namentlich die aus diesem Gedanken sich ergebenden, für die sociale Frage so fruchtbaren Folgerungen zu ziehen; denn, ist jener Gedanke durchweg richtig, so würde ein in einem Lande allgemein erhöhter Arbeitslohn nicht den Waarenpreis vertheuern und damit die internationale Concurrenz erschweren, sondern nur Grundrente, Capitalgewinn und damit auch Zins und Unternehmungsgewinn herabdrücken, — eine Folgerung, mit der alle Vorurtheile gegen Lohnregulative beseitigt würden.

Unter allen Umständen müssen aber im Verlauf eines Jahrhunderts diese neuen Betriebsformen auf politischem wie socialem Gebiet von tiefgreifender Bedeutung werden. Auf dem politischem wird der Staat wachsam sein müssen, dass diese grossen Capitalistenassociationen nicht einen zerrüttenden und corrumpirenden Einfluss auf seine Verfassung gewinnen, — und auf dem socialen eröffnet sich die seltsame Perspective, dass es das Capital selbst ist, welches dem „Arbeiter- und Beamtenstaat“, dem es doch heute noch entschieden abgeneigt ist, die Wege zur Uebermacht bahnt. Denn, wenn einst ein thätiges Majordomusgeschlecht ein träg gewordenes Königsgeschlecht geräuschlos vom Throne stossen konnte, weshalb sollte nicht dereinst auch eine lebendige und energische Arbeiterorganisation — Beamte sind nur qualificirte Arbeiter — eine zu einem blossen Rentierwesen herabgesunkene Eigenthumsorganisation zu beseitigen vermögen? Und zwar eben so milde und geräuschlos. Childerich

werden. Allein, weil der Zinsfuss doch einst aufhören muss zu steigen, wird auch der Capitalgrundwerth einst aufhören zu sinken und damit denn auch schliesslich die Grundcreditnoth selbst ihr Ende erreichen. Nachdem also die Verheerung geschehen, wird auch diese Calamität, wie alle Calamitäten, vorübergehen. Ist auch heute noch nicht ihr Ende abzusehen, -- dass es einst eintreten muss, ist jedenfalls vorauszusetzen. Allein wie bei dieser Freihandelscur für das Ende der Calamität gesorgt ist, so auch für ihre Wiederkehr. Nachdem auf den verödeten Stätten neues Leben erblüht, mit einer neuen Steigerung der Rente auch der Capitalgrundwerth wieder neu gestiegen, vielleicht in Folge eines neuen Fallens des Zinsfusses auf's Neue künstlich in die Höhe getrieben sein wird; nachdem den Grundbesitzern auf's Neue ein Spielgewinn an Capitalwerth und Rente wird zugewandt und auch auf's Neue dieser fictive Zuwachs in Folge von Veräusserungen und Erbtheilungen mit Capitalschulden wird belastet worden sein; nachdem die dann lebende Generation unsere heutige Noth längst vergessen und sich in ihrem neuen Flor wieder eben so sicher wähnen wird, wie wir uns vor 15 Jahren in dem unsrigen wä^hnten, -- wird auf's Neue auch diese Generation, eben so unsanft, wie wir es wurden, aus ihrem Traume gerüttelt werden, denn, so wie ein neues Steigen des Zinsfusses eintritt, muss auch dies neue, wiederum nur auf der fictiven Grundlage eines durch ein blosses Rechnungsmanöver aufgetriebenen

wurde in ein Kloster geschickt und das Eigenthum würde zu einem mässigen Satze abgelöst und erhielte einen Panisbrief.

Capitalwerths aufgeführte Cultur- und Creditgebäude auf's Neue zusammenstürzen. Wie also das laissez-faire- System für das Ende der Noth sorgt, sorgt es auch für die Wiederkehr. Statt den Grundbesitzerisen abzuheffen, macht es sie periodisch gleich Handelserisen und Pauperismus. — Können ernste Männer, wenn sie nicht bis zur äussersten Befangenheit in dem herrschenden System stecken geblieben, wirklich den Vorschlag machen wollen, auch die Grundbesitzerisen zu einem wiederkehrenden socialen Uebel werden zu lassen⁶⁾? — Freilich gegen Handelserisen und Pauperismus

6) Nichts kann befängener machen, den Kopf und selbst das Herz mehr befhören, als ein Schulsystem. — Ein gescheidter Mann, mit dem ich mich über die vorliegende Frage unterhielt, ging so weit, in der Menge der nothwendigen Verkäufe, die die heutige Crisis nach sich ziehen würde, einen Segen zu erblicken. Er hatte sich dermassen in die Vorstellung hineingedacht, die Staatswirthschaft nur als eine Naturlehre des Verkehrs zu betrachten, dass ihm unsere heutigen traurigen Grundcreditverhältnisse wie eine Art natürlicher Fäulniss und jene Executionen wie der zur Wiederherstellung der Gesundheit des Landes dienende Luftreinigungsprocess erschienen. — Die Frage, woher die Todeskeime zu jener Fäulniss gekommen und ob sie nicht durch praktische Mittel abzuwenden gewesen wären, lag gar nicht mehr in dem Gesichtskreise seiner Anschauungsweise. — Bekanntlich giebt es auf noch wichtigeren Gebieten, als der Grundcredit ist, solche merkwürdigen Beispiele von Systemsbefangenheit. — So ruft Sismondi in seinem ersten Werk: *Principes d'Economie politique*, zur Verherrlichung des natürlichen Gleichgewichts der nationalökonomischen Kräfte im Freihandelssystem noch ganz gemüthlich aus: *Quelque soit le nombre des ouvriers proportionnellement au capital, qui doit les nourrir, il ne pourront se contenter longtemps d'un salaire moindre que celui, qu'leur est absolument nécessaire pour vivre: la misère seroit bientôt suivie de la mortalité et l'équilibre seroit rétabli par ce contrepoids aussi redoutable qu'efficace!* — Damals noch begeisterter Anhänger A. Smith's glaubt sich Sismondi mit dem Wörtchen

sollen noch erst die Mittel gefunden werden. Ja, diesen gegenüber liegt der Fehler des Systems noch tiefer. Es leugnet diese Uebel überhaupt, hält Krankheit für Gesundheit, Disharmonie für Harmonie und will deshalb nach Ursachen und Heilmitteln nicht einmal forschen. Die Grundbesitzer crisis hingegen gesteht alle Welt zu. Hier ist auch schon das Mittel gegeben; es liegt in unserem ältesten deutschen Pfandrecht ausgesprochen vor. Dieses bedarf nur einer Wiedererneuerung und Auffrischung. Wollte man also auch hier aus dem Ignoriren eine Wissenschaft und aus dem Nichtsthun eine Kunst machen, so hiesse das zu jener wunderlichen Verkehrung der Begriffe auch noch die schlimmste Unterlassungssünde fügen.

Eine zweite nicht viel bessere Ansicht ergeht sich in unbestimmten Hoffnungen.

In den Verhandlungen des Landes-Oeconomie-Collegiums von 9. März 1868 wird von kompetenter Seite ausgesprochen: „Creditnoth sei schon öfter da gewesen, und habe man sie früher zu beseitigen verstanden, werde dies auch jetzt geschehen können;“ — und zugleich auf den französischen *Crédit foncier* hingewiesen, „der in zehn Jahren 1500 Millionen Franken Pfandbriefe ausgegeben, während unsere ge-

redoutable schon hinlänglich mit der öffentlichen Moral abgefunden zu haben. Allein Sismondi war ein Mann von Kopf, Herz und Kenntnissen, und 20 Jahre später schrieb er seine *Nouveaux Principes d'Economie politique*, die noch heute das schärfste Verdammungsurtheil bilden, das je über das Smith'sche System gefällt worden ist. — Wie viele von uns haben nicht eine ähnliche nationalökonomische Entwicklung in sich durchgemacht! —

sammte Pfandbriefsumme nur den Werth von 545 Millionen Franken repräsentire“.

Verlassen wir uns nicht auf diese Hoffnungen, die eben so trügerisch als unbestimmt sind!

Grundereditcrisen, wie die heutige, sind bishernoch nicht dagewesen, so wenig, wie bis zum allgemeinen Frieden von 1815 die Handelscrisen dagewesen waren, die seitdem in periodischer Wiederkehr den Weltverkehr heimsuchen. Die Grundbesitzercrisen, die bisher, und die Handelscrisen, die bis dahin vorgekommen, sind, wenn sie auch ähnliche Ursachen gehabt, doch, nach der Natur dieser Ursachen, localer, beschränkter und zufälliger Art gewesen. Die Grundereditcrisis indessen, die heute zum ersten Mal, und die Handelscrisen, die schon seit 50 Jahren den socialen Wohlstand periodisch zerrütten, sind nothwendiger und allgemeiner Art, sind Erscheinungen, deren Gründe in der Verkehrsentwicklung der ganzen modernen Gesellschaft liegen⁷⁾.

7) Die Ursachen solcher Welthandelscrisen habe ich in meiner Schrift, „Die Handelscrisen und die Hypothekennoth der Grundbesitzer. Berlin 1858“ klar zu machen gesucht. Ebendasselbst habe ich in der Hamburger Speculationscrisis vom Jahre 1799 ein Beispiel solcher früheren localen Handelscrisen mitgetheilt. Eine locale Grundbesitzercrisis hat einmal Mecklenburg kennen gelernt. Auch hier hatten, gegen Ende des vorigen Jahrhunderts, ähnliche Gründe wie bei uns in den 30ger, 40ger und 50ger Jahren die grossen und schönen Güter des Landes, die schönsten Deutschlands, zu einer Waare gemacht. Denn, obwohl in Mecklenburg die meisten dieser Güter Lehne sind, so ist doch das mecklenburgische Lehnrecht, was Veräusserlichkeit und Verschuldbarkeit betrifft, so lax, dass es in diesen beiden Beziehungen einer Allodialfreiheit nahe kommt. Gleichzeitig hatten sich bei der Abgeschnittenheit dieses Ländchens von den damaligen Welthändeln und seiner günstigen Lage zum

Das Capitalisationsprincip als gegeben angenommen, so hat die heutige Grundcrediterisis, wie ich schon so oft

englischen Kornmarkt, die Capitalien so gehäuft, dass in Mecklenburg, abweichend von allen übrigen Theilen Deutschlands, der höchste Zinsfuss damals nur vier Procent betrug. Natürlich nahm mit dem Güterhandel, der sich aus diesem Zusammentreffen entwickelte, auch die Grundverschuldung entsprechend zu. In dem 1796 herausgekommenen, mit grosser Sachkenntniss geschriebenen Buche „Grundzüge zur Werthschätzung der Landgüter in Mecklenburg von v. Ferber“ sind zu seiner Zeit die Gründe dieser Erscheinung behandelt worden. Das Buch beginnt mit dem Satz: „In einem Zeitpunkte, wo die Landgüter in meinem Vaterlande eine Waare geworden zu sein scheinen, mit der man wie mit jeder andern handelt; die man heute kauft und morgen mit einem Gewinn von mehreren Tausenden wieder verkauft; die oft schon in einem Jahre durch mehrere Hände gehen, und wo wechselseitig Käufer und Verkäufer glauben, einen guten Handel gemacht zu haben; in diesem Zeitpunkt drängen sich dem stillen Beobachter dessen, was hierüber unter seinen Augen vorgeht, wie demjenigen, dem das Interesse seines Vaterlandes, oder das nähere oder entferntere seines Beutels am Herzen liegt, die natürlichen Betrachtungen auf, welches sind die Ursachen dieses Handels? Worin besteht der Werth uns'rer Güter und wie ist solcher zu berechnen?“ — Und das Buch schliesst mit der Ausführung, dass zwar die Kornpreise — sie standen damals höher als die ganze erste Hälfte des laufenden Jahrhunderts hindurch — wieder fallen könnten, aber „keinen Falls der Capitalwerth der Güter“, denn der „Credit und ein niedriger Zinsfuss“ blieben gesichert, so dass „die Preise der Güter noch eher steigen als fallen würden“. — Wie es heute Einige giebt, die in einem verbesserten Taxverfahren das Hauptabhülfsmittel unserer gegenwärtigen Noth erblicken, so erblickte Ferber damals sogar schon ein Hauptvorbeugungsmittel darin und schrieb ausgesprochener Maassen zu diesem Zwecke sein Buch. Indessen vergebens! — Bald nach dem Eintritt des laufenden Jahrhunderts wandte sich das Blatt. Statt des höchsten Zinsfusses von 4% wurden plötzlich 5% zum niedrigsten Zinsfuss und damit stürzte auch das ganze Credit- und Schuldgebäude, das auf der trügerischen Unterlage des nach dem ersteren Zins-

hervorgehoben, — rechtliche und wirthschaftliche Gründe und zwar rechtliche und wirthschaftliche Gründe allgemeiner Art. Jene liegen in der heute allgemeinen Freiheit des Grundeigenthums, die dem Grundbesitz eine immer höhere Schuldenlast aufbürdet; diese in einer andauernd steigenden Bewegung des Zinsfusses. Diese Gründe selbst sind aber nicht von jeher in solcher Allgemeinheit und Entschiedenheit wie heute wirksam gewesen und haben es auch nicht sein können. Denn „die Freiheit des Grundeigenthums“ war erst eine Consequenz des individualistischen Rechtssystems, das, aus der ersten französischen Revolution hervorgegangen, selbst erst nach dem „allgemeinen Frieden“ zu allgemeiner Geltung kam. Erst seitdem hat also auch die Verschuldung unserer Rente so reissend zunehmen können. Und die heute so tief eingreifende Bewegung des Zinsfusses ist ebenfalls seit jenem Frieden die erste, welche die europäische Gesellschaft oder wenigstens Deutschland allgemein getrof-

satz berechneten Capitalgrundwerths aufgeführt worden war, rettungslos wieder zusammen. Die Zahl der Bankerotte entsprach jetzt der Zahl der früheren Verkäufe. Aber wie es nur Gründe localster Art gewesen waren, die seiner Zeit in Hamburg die Handelscrisis hervorgerufen hatten, so waren es offenbar auch nur solche locale Gründe, die damals in Mecklenburg die Grundereditcrisis hervorriefen. Mecklenburg war fast das einzige Land in Deutschland geblieben, in welchem das Grundeigenthum eine fast völlige Freiheit genoss, und eben so besonderer Art waren, wie gezeigt, die Gründe gewesen, die hier den Hypothekenzinsfuss so bedeutend hatten fallen lassen. Als daher die Napoleonischen Heere den internationalen Hemmnissen auf dem Continent und damit auch der glücklichen Isolirtheit Mecklenburgs auf ihre Weise ein Ende gemacht hatten, nahm auch dessen locale Creditseligkeit ein Ende.

fen hat, da, als wir in die Friedensperiode eintraten, allgemein ein Zinsfuss von 5⁰/₀ bestand, der noch dazu gesetzlich festgehalten ward, der darauf in Folge von Gründen, die hier nicht weiter auszuführen, von Anfang der dreissiger Jahre an zu sinken begann und bis zur Mitte der fünfziger Jahre immer tiefer sank und der erst wieder seitdem so rasch zu steigen beginnt. Aber die Gründe dieser Steigerung sind eben solche, die früher nicht bestanden, nämlich die veränderten Betriebsformen, von denen ich schon gesprochen, die den Unternehmungsgewinn zum Zinse fügen, — und die zunehmende Freiheit des internationalen Verkehrs, in Folge deren sich der Zinsfuss aller Länder auszugleichen strebt und also die Länder mit niedrigerem Zinsfuss eine Steigerung desselben erfahren müssen. Es ist also mit unserer heutigen Grundercrediterisis grade so bestellt, wie mit den Handelscrien und dem Pauperismus. Auch diese sind Erscheinungen, die sich, wie jeder Nationalökonom weiss, erst nach dem allgemeinen Frieden in ihrer heutigen Intensität und Ausdehnung bemerklich machten, und aus analogen Gründen, wie bei unsrer Grundercrediterisis obwalten, sich auch erst bemerklich machen konnten. Verfehlte Handelsspeculationen sind immer dagewesen, Armuth und Bettelei nicht minder, auch Hypothekennoth hat es schon gegeben; — aber allgemeine Handels- oder besser Productionscrien, Pauperismus, und fortan auch Grundbesitzcrien, wie die heutige, sind neue nationalökonomische Erscheinungen, sind Erscheinungen, die erst nach den tief einschneidenden socialen Folgen der französischen Revolution

entstanden sind und entstehen konnten, sind schon wieder Risse in diesem neuen Kleide der Gesellschaft, die noch viel weniger mit Lappen vom alten Tuch behandelt werden dürfen. Auch hier ist der Most in neue Schläuche zu fassen. —

Vertrauen wir vollends nicht dem Beispiel des *Crédit foncier*!

Freilich sind die Emissionen dieser Creditanstalt viel grösser gewesen, als die ähnlicher Institute bei uns. Ja, die ausserordentliche Bedeutung seiner Wirksamkeit ist durch den Umfang seiner Emissionen noch gar nicht vollständig characterisirt. Sie liegt noch weit mehr in dem niedrigen Zinsfuss, zu dem dies Institut seine Pfandbriefe zu emittiren vermag. Nach den Motiven des *Moniteur* zu dem Gründungsdecret dieser Bank betrug damals der Hypothekenzinsfuss in Frankreich 8 $\frac{0}{100}$. Auch Coquelin in seiner Besprechung des Decrets vom 25. Februar 1852, durch welches die Vorgängerin des *Crédit foncier*, die *Banque foncière de Paris*, gestiftet ward, — *Journ. des Econom.* 1852 p. 337 — berechnet die Differenz zwischen dem landesüblichen und dem Hypothekenzinsfuss auf 2 bis 3 $\frac{0}{100}$. Dennoch beschafft der *Crédit foncier* — statutenmässig — einschliesslich Amortisation und Verwaltungskosten, seine ungeheueren Emissionen zu fünf Procent. Die Grundbank von Frankreich hat es also möglich gemacht, den Hypothekenzinsfuss für seine Emissionen um 3 $\frac{0}{100}$ zu erniedrigen. Wie blendend und nachahmungswürdig scheint also dies Beispiel! Und dennoch ist es ein Trugbild, das in Nichts zerrinnt. Ich will gar nicht her-

vorheben, dass der Bank zugleich eine unverzinsliche Staats-
hülfe von zehn Millionen gewährt ward, — die Sache war
die, dass die Differenz von 2 bis 3 % zwischen dem landes-
üblichen und dem Hypothekenzinsfuss nur eine Prämie für
Gefahr war, welche der Grundbesitzer deshalb zu zahlen
hatte, weil in der französischen Hypothekengesetzgebung das
Princip der Publicität und Specialität nicht völlig durchge-
führt ist, sondern immer noch stillschweigende und gesetz-
liche Hypotheken, wenn auch spätern Ursprungs, den inta-
bulirten vorangehen können. Die Grundbank von Frank-
reich ward aber mit dem Privilegium der Prio-
rität ihrer Pfandbriefe vor allen gesetzlichen
und stillschweigenden Hypotheken ausgerüstet.
Coquelin sagt hierüber a. a. O.: Une hypothèque inscrite, et
qui vient aujourd'hui en première ligne, peut-être primée de-
main par une hypothèque légale, survenue après coup, et
qui a pour objet de garantir les droits, ou de la femme du
débiteur, s'il est marié, ou de ses enfants mineurs, s'il en a,
ou de ses pupilles, s'il se trouve chargé d'une tutelle, etc.;
car, en vertu des lois existantes, les hypothèques de cette
sorte, s'établissant ipso jure, et sans même qu'il soit néces-
saire d'en constater l'existence, priment, par une sorte d'ef-
fet rétroactif, toutes celles qui ont été antérieurement in-
scrites. Le créancier, qui prête sur hypothèque à une éché-
ance de plusieurs années, n'est donc jamais sûr de ne pas
voir, dans cet intervalle de temps, sa garantie détruite ou
considérablement diminuée par la survenance imprévue de
quelques hypothèques légales. Das Zaubermittel der Grund-

bank von Frankreich klärt sich also auf: es besteht in dem seltsamsten Privilegium, das je von einer Landesgesetzgebung ertheilt worden ist und das glücklicher Weise bei uns nicht mehr ertheilt werden kann⁸⁾.

Eine dritte Ansicht läuft darauf hinaus, durch „Verbesserungen“ des Hypothekenrechts und der Hypothekenordnung, durch Erweiterung des Hypothekenmarkts mittelst zweckdienlicher Taxen und einigender Terminsplätze, vor Allem durch Mobilisirung der Hypothekenbriefe, und endlich, zur Krönung dieser Verbesserungen, durch ein expediteres Executions- und Subhastationsverfahren — die Aufnahme von Capitalschulden zu erleichtern. — Es sind dies die Vorschläge des reinen Capitalismus, derjenigen Ansichten und Interessen, die im Grundbesitz in der That nichts Anderes als Capital erblicken und auch nichts Anderes darin zu erblicken wünschen. Deshalb können diese Bestrebungen in Kürze so characterisirt werden: Man giebt sich die ersinnlichste Mühe, ein Grundstück auch wirklich zu Capital zu machen, das Ross nun auch wirklich fliegen zu lehren.

Und in der That, bis zu dem Moment, wo die nur ange-

8) Noch heute beträgt in Frankreich der Zinsfuß für Individualhypotheken 7%; m. s. Hildebrand's Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Jahrgang 1866 Bd. II Hft 4 und 5, wo die neueren französischen Schriften über diesen Gegenstand besprochen werden. Dieser hohe Hypothekenzinsfuß ist der Hauptgrund des niedrigen Standes der französischen Landwirthschaft, auf den auch die unsrige herabgebracht werden wird, wenn wir uns nicht einem gleich hohen Zinsfusse mittelst des Rentenprinzips entziehen.

leimten Flügel abfallen müssen, gelingt dies auch einiger-massen.

Es kann nämlich nicht zweifelhaft sein, dass, wenn Hypothekenrecht, Hypothekenordnung, Hypothekenmarkt und — worauf es vor Allem dem Capital ankommt — Executions- und Subhastationsverfahren jener capitalistischen Ansicht entsprechend reformirt sind, alsdann sich das Capital im Allgemeinen geneigter zeigen wird, auf Grundbesitz zu leihen. Es werden sich deshalb auch mehr Capitalien dazu bereit finden. Setzt man dann, *erstens*, noch Länder voraus, in denen der Zinsfuss nur an sich hoch, aber nicht durch eine Crisis gesteigert ist, welche, wie die heutige, deshalb die Capitalien zurückschreckt, weil der Capitalgrundwerth im Schwinden begriffen ist, während die Capitalschuldenlast sich gleich bleibt, — so können in diesen Ländern jene Reformen sogar zum Fallen des Zinsfusses und deshalb unter dem Capitalisationsprincip zur Steigerung des Capitalgrundwerths etwas beitragen. Zur Vermehrung der Capitalschulden werden sie freilich deshalb auch beitragen, denn bei jeder Erbtheilung wird ja dann ein grösserer Capitalgrundwerth getheilt, muss also der Annahmer eine höhere Erbgeldersumme auf das Grundstück übernehmen. — Setzt man dann, *zweitens*, auch noch eine gewisse Stabilität des Zinsfusses voraus, wenigstens nach Oben hin — dass er nicht wieder steigen werde — so können auch diese Reformen, obwohl sie zu grösserer Verschuldung führen, dennoch keine besonders nachtheiligen Wirkungen für den Grundbesitz mit sich bringen. Sie selbst heben zwar weder die

Gefahr, noch die Spielchance, noch die Lüge auf, die im Capitalisationsprincip liegen und bei steigendem Zinsfuss jedesmal eine Crisis wie die heutige hervorrufen müssen, aber die stillschweigende Voraussetzung eines stabilen Zinsfusses kommt hier den Reformen zu Hülfe. Denn, so lange der Zinsfuss stabil bleibt, treten Gefahr und Spielchance in der That nicht ein, da diese beim Capitalprincip nur aus einer Fluctuation des Zinsfusses herrühren. Die Lüge freilich wird auch dann nicht vermieden, die Grundbesitzer werden sogar, weil die Reformen zu vermehrten kündbaren Capitalaufnahmen führen, um so mehr zu ihr verleitet; aber keinen Falls werden sie, unter der Voraussetzung einer Stabilität des Zinsfusses, so oft auf ihr ertappt werden, als wenn ein steigender Zinsfuss eine Menge solcher Kündigungen veranlasst und dabei zugleich die Wiederaufnahme der gekündigten Capitalien verhindert. Also dann, wenn, **erstens**, noch keine solche Crisis wie die heutige besteht, und wir uns, **zweitens**, an der Einbildung, dass der Zinsfuss stabil bleiben werde, genügen lassen, so können immerhin jene capitalistischen Vorschläge wenigstens keine nachtheiligen Wirkungen auf den Grundbesitz üben. Das Ross, scheint es, hat in der That bis zu einem gewissen Punkt fliegen gelernt.

Aber die beiden Voraussetzungen treffen nicht zu. Die erstere wenigstens nicht heute; die zweite überhaupt nicht.

In den Ländern, die man durch jene capitalistischen Reformen zu beglücken meint, ist der Zinsfuss nicht mehr

blos an sich hoch, sondern auch schon durch die Crisis selbst gesteigert. Diese liegt in nichts Anderem, als darin, dass, in Folge des Steigens des Zinsfusses, einmal, der Capitalgrundwerth sich verringert hat, während die darauf haftende Capitalgrundschuld dieselbe geblieben ist, und, zweitens, dass den Grundbesitzern auch nicht mehr so viel Rente im Grundstück gehört, als bei der gleichen Verschuldungssumme vor dem Steigen des Zinsfusses der Fall war, dass sie also in Folge dieses Steigens zweimal verkürzt werden, an Pfandwerth und an Zinsenfonds. Wenn also auch jene Reformen die bisher in den Gesetzen gelegenen künstlichen Hindernisse der vielersehten und vielgepriesenen sogenannten „Capitalzufuhr“ mit noch feinerer Künstlichkeit zu beseitigen scheinen, was soll diese Beseitigung gegen eine Zinsfusssteigerung und Capitalnoth vermögen, die aus einer Crisis wie die bezeichnete und heutige entspringt? Mag auch jene Zufuhr gesetzlich jetzt unbehinderter sein, der Grundbesitz vermag ihr ja doch nicht diejenigen Vorbedingungen entgegenzubringen, die nun auch noch seiner Seits erforderlich wären, die Zufuhr zu veranlassen, — nämlich Pfandrecht und Zinsenfonds, denn diese sind ihm schon längst in Folge des Capitalisationsprincips durch das Steigen des Zinsfusses abhanden gekommen. Nicht einmal das Misstrauen der Capitalisten, das unzweifelhaft heute jene Verluste der Grundbesitzer noch grösser macht, als sie wirklich sind, — nicht einmal dies Misstrauen würde durch die Aufhebung jener sogenannten gesetzlichen Hindernisse der Capitalzufuhr beseitigt werden. Zu den Abhülffsmitteln

der heutigen Noth können also diese Reformen schlechterdings nicht gezählt werden; — oder können es doch nur auf ihre Weise, nämlich so, dass sie, indem sie die Subhastationen beschleunigen, dadurch, dass sie auch schon die Schwerkranken einem frühern Tode preisgeben, jenen freihändlerischen „Luftreinigungsprocess“ noch etwas mehr verschärfen.

Und die zweite Voraussetzung trifft überhaupt nicht zu: der Zinsfuss ist nicht stabil, sondern schwankt auf und ab. Dabei hört nun aber selbst die Unschädlichkeit jener Reformen auf. Nun zeigt es sich, dass, wenn sie schon keinen Falls zu Abhülfsmitteln einer Noth, wie die heutige zu dienen vermögen, sie auch nicht einmal zu Vorbeugungsmitteln solcher künftigen Crisen zu gebrauchen sind, dass sie vielmehr zum wirksamsten Verschlimmerungsmittel derselben werden müssen, denn — mit einem Wort — sie sorgen bei Zeiten für das Oel, das später die Flammen vermehrt. Zur Zeit des niedrigeren Zinsfusses haben sie die Capitalverschuldung der Güter vermehrt, — aber nun, wo der Zinsfuss steigt, hört eben die Voraussetzung seiner Stabilität auf, unter der allein jene erleichterte Capitalaufnahme unschädlich bleiben konnte. Nun rächen sich — um es kurz zu sagen — Gefahr, Spielchance und Lüge des Capitalisationsprincips um so stärker am Grundbesitz. Welches Gnadenglück also für unsern Grundbesitz, dass diese capitalistischen Reformen, die jetzt von so Vielen ersehnt werden, die auch ihrer Verwirklichung so nahe scheinen, nicht schon vor 30 Jahren, zur Zeit des niedrigen

Zinsfusses, durchgeführt wurden! Dass damals die Mängel unserer Hypotheken- und Subhastationsgesetzgebung diese sogenannte Capitalzufuhr zum Grundbesitz noch beschränkten! Denn, wenn für jene Zeiten die Vermehrung dieser Zufuhr, in Folge der Aufhebung ihrer „Hindernisse“, vielleicht auf 10 % zu veranschlagen gewesen wäre, so wären unsere Güter heute noch um 10 % höher verschuldet, so würde diese um 10 % höhere Schuldenlast, bei dem wieder gestiegenen Zinsfuss, noch Pfandwerth und Zinsfonds der Grundbesitzer um 10 % mehr verkürzt haben! Leider hat unser Grundbesitz schon damals, unter dem Schutze der sogenannten Mängel unserer Hypothekengesetzgebung und Subhastationsordnung, von dieser euphemistischen „Zufuhr“ mehr denn zu viel genossen, denn man vergisst — er giebt in Erbtheilungen und Veräusserungen ab, was der Capitalismus ihm zuzuführen meint!

Wenn nichtsdestoweniger Männer, die es mit dem Grundeigenthum gut meinen, für jene Reformen auf das Lebhafteste eingenommen sind, so kann dies nur daran liegen, dass sie sich die Wirkungen eines steigenden Zinsfusses nicht klar machen, dass sie ihre Creditentwürfe, ihr Ziel, auch Grundbesitz zu Capital zu machen, immer nur unter der stillschweigenden Voraussetzung eines stabilen Zinsfusses verfolgen. Aber der Zinsfuss ist nicht stabil, sondern variabel, nach Oben und Unten variabel. Es ist nicht wahr — was uns ebenfalls ein Theil der herrschenden Schule einzureden sucht — dass mit der steigenden Cultur nothwendig der Zinsfuss fiele. Es wird uns heute sehr fühlbar demonstriert,

dass er auch in steigenden Culturperioden mitsteigen kann. Und in solchem periodischen Steigen des Zinsfusses liegt grade, beim Capitalisationsprincip, für alle Grundercreditbestrebungen das *Hic Rhodus, hic salta*. Allein ich habe kein Creditproject gefunden, das seine Anhänger auch unter diesem Gesichtspunkte geprüft hätten. Ich habe namentlich nicht gefunden, dass dies bei jenen Hypothekenrechtsreformen geschehen wäre. Sehen wir also einmal genau zu, wie es sich beim Steigen des Zinsfusses mit diesem Versuche verhält, das Ross fliegen zu lehren! — Abstrahiren wir von jeder Crisis wie die heutige, und nehmen wir ein Verschuldungsfeld an, so sicher, und durch jene Reformen so geebnet und bequem, wie das Capital es nur wünschen[mag. Natürlich wird bei der erleichterten Capitalzufuhr, gar zur Zeit eines niedrigen Zinsfusses, auch die Endwirkung dieser Reformen nicht ausgeblieben sein: der Grundbesitz wird sich höher verschuldet haben. Er sollte es ja auch, er sollte ja gleichfalls Capital sein oder werden, und dem wirklichen Capital schadet es auch nimmer, leicht Credit zu finden und zu Capitalbesitz noch Capitalschulden zu fügen, denn auch das fremde Capital in seiner Hand wirbt ihm Gewinn⁹⁾.

9) Bei Grundbesitz sollen freilich die Erträge der mittelst aufgenommener Capitalien im Boden zu fixirenden Meliorationen diesen Gewinn vertreten. Man hört in der That oft schliessen: Je mehr Capitalaufnahme, desto mehr Meliorationen, desto mehr Ertrag, um dem steigenden Zinsfuss begegnen zu können. Die Schuldenlast soll also durch Steigerung der Schuldenlast erleichtert werden, — eine neue Anwendung des *similia similia curant*. Was es indessen mit dieser durch und durch falschen Meliorationstheorie auf sich hat, beleuchte ich ausführlich in dem Abschnitt: Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths.

Nun steigt der Zinsfuss. Für das Capital heisst das in der That, es nimmt jetzt seinen höheren Flug. Denn der Zinsfuss steigt im Allgemeinen nur, wenn entweder der Capitalgewinn steigt oder das Leihcapital Unternehmungsgewinn zum Zinse zu schlagen weiss. Aber wie verhält es sich jetzt mit dem Fluge des Grundbesitzes? Halten die wachsenden Schwingen, die ihm durch jene Reformen angesetzt werden, die er jetzt wahrlich an der Seite seines „Concurrenten“ zu erproben hätte, auch bei diesem höheren Fluge noch Stich? — Nimmermehr, der künstlich gesteigerte Capitalgrundwerth stürzt jetzt als Verschuldungswerth, Dank den Facilitäten, die ihm in dieser Eigenschaft gewährt sind, rettungslos zu Boden. Während ein mobiles Capital von 200,000, bei einer Steigerung des Zinsfusses von 4 auf 6, nicht bloß in seinem Capitalbetrage immer noch 200,000 bleibt, sondern auch statt 8000 jetzt 12,000 abwirft, auch dann noch abwirft, wenn es zum Theil aus fremdem Capital besteht, schrumpft das in einem Grundstück steckende Pseudocapital von 200,000 nicht bloß zu $133,333\frac{1}{3}$ zusammen, sondern es raubt auch die eingetragene Hypothekenschuld, dies fremde Capital, dem Grundbesitzer seinem eigenen Rententheil. Die in Rede stehenden Reformen werden dann an ihrem Theil zu diesem kläglichsten Ausgange beigetragen haben, und das Capital, das damit begann, auch den Grundbesitz zu Capital machen zu wollen, wird sich schliesslich mit der Ausrede zurückziehen, „Grundbesitz könne freilich nicht mit ihm concurriren¹⁰⁾“.

10) Man lese die eben so wahren als eindringlichen Ermahnungen

Das Höchste endlich, viertens, wozu sich die Tagesbestrebungen aufschwingen, heisst Unkündbarkeit und

des Grafen Pfeil in den Beil. der N. Pr. Zeit. v. J. 1868 — namentlich den Aufsatz: Die Reformpläne für das Hypothekenwesen in Bl. Nr. 65 des Blatts. — Die ältere Freihandelsschule war noch frei von dem Irrthum, den Grundbesitz durch höhere Verschuldung heben zu wollen. So sagt Zachariä in seinen Vierzig Büchern vom Staat Bd. V. I. Abth. § 90 Anm. 59: „Der Landmann hüte sich vor dem Schuldenmachen! Es ist ihm schwer, ein Darlehn, das er aufgenommen hat, zurückzuzahlen. Es ist gefährlich, dem Landmann das Borgen künstlich zu erleichtern“. Natürlich versteht Z. unter dem Landmann den Landbesitzer und nicht den Landwirth, und unter den Schulden die Hypothekenschulden und nicht die Betriebsschulden. Aber es liegt in der Eigenthümlichkeit einer Schule, jeden Irrthum eines Systems, bevor sie sich von ihm trennt, erst gründlich erschöpfen zu müssen. So fiel es auch erst der jüngeren Freihandelsschule zu, aus der Mangelhaftigkeit der Unterscheidung von Grundbesitz und Capital, die sich allerdings bei Smith findet, den positiven Irrthum heraus- und zu Ende zu spinnen, dass Grundbesitz wirklich Capital sei. — Ueber die „Concurrenz“ von Grundbesitz und Capital lässt sich die Nationalzeitung Nr. 3 1868 so vernehmen: „Die Noth der meisten Grundbesitzer rührt von diesem Mangel — an Betriebscapital — her. Nicht die Sorge um die sicheren Hypotheken, durch welche sie sich das erforderliche Anlagecapital beschafft haben, bewegt sie, denn soweit dasselbe wirkliche Sicherheit gewährt und das verpfändete Grundstück in gutem Zustande erhalten wird, wird selbst im Falle einer Kündigung das Capital der Regel nach ohne allzu grosse Schwierigkeiten wieder beschafft. Sondern der Mangel an dem erforderlichen Betriebscapital setzt sie entweder ausser Stande, ihrer Wirthschaft die hohen Beträge abzugewinnen, die erforderlich sind, um die Concurrenz unter den heutigen Verhältnissen zu bestehen, oder zwingt sie, ihre Vorräthe zu früh und unter ungünstiger Conjunctur zu verkaufen“. — Dann wieder Nr. 24 1868 so: „Unter den Darstellungen und Vorschlägen der vernommenen Experten begegnen wir einzelnen wunderlichen und veralteten Anschauungen, die sich im Wesentlichen auf die falsche Vorstellung zurückführen lassen, als ob die

Amortisation — aber wohlverstanden der Capitalgrundschuld. — Es sind dies die alten bekannten Mittel,

Interessen von Capital und Grundbesitz entgegengesetzt, als ob Bedingungen und Verhältnisse des Credits bei den Grundbesitzern andere wären, als bei allen übrigen Klassen der bürgerlichen Gesellschaft. Auf dieser Voraussetzung beruht auch die wiederholt ventilirte Frage, welchen Zinsfuss der Grundbesitz äusserstenfalls ertragen und ob er in der Höhe der zu zahlenden Zinsen mit Handel und Industrie concurriren könne. Diese Frage ist offenbar falsch gestellt. So wenig sich für irgend einen andern Geschäftszweig allgemein bestimmen lässt, wie hoch sich das darin angelegte Capital verzinst, und wie theuer der benöthigte Credit bezahlt werden kann, so wenig ist dies bei der Landwirthschaft der Fall. Es hängt dies lediglich von dem gezahlten Kaufpreis und dem Vermögen des einzelnen Grundbesitzers und von deren Verhältniss zum Ertrage und zu der Belastung des Gutes ab. Werfen Meliorationen einen hohen Gewinn ab, so kann auch das Capital dazu hoch verzinst werden“. — Durch beide Aufsätze zieht sich zwar, wie man sieht, eine etwas unsichere Unterscheidung von Real- und Personalcredit, allein von einer Unterscheidung derjenigen Schulden, die der Landmann als Landbesitzer, und die er als Landwirth zu machen hat, oder von Hypotheken- und Betriebsschulden hat der Verf. nur eine sehr schwache Ahnung. Beiläufig gesagt, ist auch noch die als Real- und Personalcredit formulierte Unterscheidung falsch, denn es soll sich hier eben um den Unterschied der Schulden handeln, die der Landbesitzer und die der Landwirth macht. Das pignus fällt aber so gut unter den Begriff des Realcredits wie die Hypothek, während doch bekanntlich heute das pignus nur zu Betriebsschulden benutzt wird. In England, wo das Pachtsystem vorherrscht, legen die practischen Verhältnisse selbst diesen Unterschied so aus einander, dass er nicht zu verkennen ist; in Deutschland hingegen, wo der Grundbesitzer meistens der Landwirth selbst ist, verschwimmt er, wie wir sehen, noch in vielen Köpfen. Denn sonst könnte der Verf. nicht die Behauptung aufstellen, es wäre nicht sowohl die Beschaffung von Hypothekencapital als von Betriebscapital, die heute ihre Schwierigkeit hätte. Es ist genau umgekehrt. Denn, die einst „sicheren Hypotheken,

die „das Problem der Herstellung des Realcredits“ wenigstens für einen Theil des Grundbesitzes bereits seit 100 Jah-

durch welche sich die Grundbesitzer das erforderliche Anlagecapital beschafft haben“ — wohl bemerkt, es sind dies ursprünglich Theile des Grundwerths selbst, die der Grundbesitz in Folge von Besitzveränderungen hat abtreten müssen — diese einst sichern Hypotheken sind heute nicht mehr sicher, und zwar, weil der Grundbesitz in Folge der Zinsfußsteigerung um 20 bis 30% im Werthe gefallen ist, so dass, wie Jedermann weiss, heute bei Weitem mehr Noth an Hypothekencapital als an Betriebscapital den Landmann bedrängt. — Eben so wird es auch den Landleuten, als Vertretern des landwirthschaftlichen Betriebscapitals, nicht im Geringsten schwer, „ihrer Wirthschaft die hohen Beträge abzugewinnen, die erforderlich sind, um die Concurrenz unter den heutigen Verhältnissen zu bestehen“, denn als Vertreter des landwirthschaftlichen Betriebscapitals sind sie Landwirthe, Pächter, und als solche müssen sie sich den landüblichen, also auch den gesteigerten Capitalgewinn berechnen — sie würden sonst, wenn das Land im Pachtsysteme bewirthschaftet würde, gar nicht pachten — und sie können es auch, denn die Landwirthschaft ist sogar der einzige Erwerbszweig, bei dem die Unternehmer nur auf die Grundrente zurückzugreifen brauchen, um immer die landüblichen Capitalgewinne zu beziehen. Die Frage, die gemeint war, war vielmehr die, ob der Grundbesitz mit dem Capitalbesitz, aber nicht, ob die Landwirthschaft etwa mit der Baumwollenindustrie concurriren könne. Offenbar hat auch in der ersten Auffassung der N.-Z. diese Frage vorgeschwebt, aber beantwortet wird sie, wie man sieht, aus der zweiten. — Eine noch gesteigerte Verwirrung herrscht in dem späteren Artikel, wenn auch die „falsche Stellung“ der Frage hier schon getadelt wird; denn während diese Frage noch so vorgeführt wird, „welchen Zinsfuß der Grundbesitz äusserstenfalls ertragen und ob er in der Höhe der zu zahlenden Zinsen mit Handel und Industrie concurriren könne“, wird sie dahin beantwortet: „So wenig sich für irgend einen andern Geschäftszweig allgemein bestimmen lässt, wie hoch sich das darin angelegte Capital verzinst u. s. w., so wenig ist dies bei der **Landwirthschaft** der Fall“. Wenn diese Antwort auf die Frage passte, könnte auch nicht

einmal unter zwei Industriezweigen von Concurrenz die Rede sein. Aber Grundbesitz und Industrie und Handel lassen sich überhaupt nicht einander gegenüberstellen, sondern nur Grundbesitz und Capitalbesitz; und Landwirthschaft und Industrie und Handel. Werden die Glieder der Vergleichung in dieser Weise berichtigt, so vermag die Landwirthschaft, oder, wenn man will, das landwirthschaftliche Betriebskapital mit Industrie und Handel oder dem industriellen Betriebscapital sehr wohl, ja unter allen Umständen zu concurriren. Dagegen kann von einer Concurrenz des Grundbesitzes mit dem Capitalbesitz, wenn sich auch beide sonst einander gegenüberstellen lassen, in Bezug auf den Zinsfuss durchaus nicht die Rede sein, denn — wie ich oben im Text gezeigt —, wenn der Gewinn und damit der Zinsfuss steigt, behält das Capital dabei doch immer denselben Capitalwerthbetrag und wirft auch gesteigerte Revenuen ab, der Grundbesitz hingegen verliert nicht blos bei solcher Zinsfusssteigerung an Capitalwerthbetrag, sondern die Revenüe des Grundbesitzers wird doppelt geschmälert, nicht allein durch eine höhere Berechnung des Capital- oder Pächtergewinns, durch welche die Grundrente überhaupt gekürzt wird, sondern auch noch durch die höhere Verzinsung der Hypothekencapitalien, die den ihm bisher noch verbliebenen Rententheil verringert. — So wenig kann also bei steigendem Zinsfuss von Concurrenz zwischen Grundbesitz und Capitalbesitz die Rede sein, dass beide vielmehr zweien Wagschalen zu vergleichen sind, von denen bei einer Zinsfusssteigerung die des Grundbesitzes in die Luft schnellt, während die des Capitals sinkt. Die Sache liegt mithin so: Grundbesitz und Capitalbesitz lassen sich unter dem Gesichtspunkt einer „Gewinn-“, „Zins-“ oder „Rentenconcurrenz“ an sich allerdings mit einander vergleichen; allein diese Concurrenz kann bei einer Zinsfusssteigerung der Grundbesitz nicht im Entferntesten aushalten; Grundbesitz und Handel und Industrie sind aber so disparate Grössen, dass sie sich unter diesem Gesichtspunkt gar nicht vergleichen lassen; Landwirthschaft und Industrie lassen sich dagegen in Bezug auf Gewinn und Zinsconcurrenz sehr wohl mit einander vergleichen und hier besteht die Landwirthschaft die Concurrenz vollkommen. Die N.-Z. setzte also in der That ihrer Verwirrung die Krone auf, als sie sowohl den Vergleich zwischen Grundbesitz und Capitalbesitz, wie auch zwischen Grundbesitz und Handel und

ren endgültig gelöst haben sollen¹¹⁾, während wir Landleute auch bei diesem Theil des Grundbesitzes nichts von dieser Lösung verspüren. Nur den neuen Zusatz haben einstweilen diese Mittel noch bekommen, dass gegen die Nachtheile eines steigenden Capitalzinses ein noch dazu steigender Amortisationszins die einzige Hülfe gewähren könne, -- denn auf diesen Ausdruck muss doch der Vorschlag gebracht werden, bei einer aus einer Zinsfußsteigerung entspringenden Creditnoth die Herausrückung der Grenze der Unkündbarkeit dadurch ermöglichen zu wollen, dass, im Verhältniss dieser Hinausrückung, der Amortisationszins gesteigert werde.

Sehen wir uns diese letzten und besten Mittel des Capitalismus genauer an!

Zuerst die Unkündbarkeit.

Allerdings hat die Unkündbarkeit der Capitalgrundschuld ihren Vortheil. Sie schützt den Besitzer vor dem

Industrie damit zurückweisen wollte, dass sich Landwirthschaft und Industrie **nicht** in solcher Concurrenz mit einander vergleichen liessen. Man vergegenwärtige sich doch einmal folgendes Beispiel: Ein Grundbesitzer hat sein Gut verpachtet. Es ward bei einer Pachtrente von 4000 und einem Zinsfuß von 4 zu drei Viertheilen, also zu 75,000 verschuldet. Der Grundbesitzer hatte also 25,000 Capitalwerth im Gut. Jetzt steigt der Zinsfuß, weil sich der Capitalgewinn allgemein gehoben, oder seine Vertheilung zwischen Zins und Unternehmungsgewinn anders ausfällt, auf 5. Zugleich wird das Gut neu verpachtet. Jetzt hat der Grundbesitzer nur noch 5000 Capitalwerth im Gut, der Pächter hingegen hat gar nicht anders pachten können, als wenn er seines Capitalgewinns von 10 % oder mehr gewiss war. Hier sieht man zugleich, wie Grundbesitz und landwirthschaftliches Capital aus einander gehen.

11) Nationalzeitung Nr. 3 1868.

unerhörten Zwange, etwas leisten zu sollen, was er nicht leisten kann, und damit auch vor der in beiden Fällen fast gleich vernichtenden Alternative, entweder durch Hingabe seines letzten Rentenanteils, unter dem Namen Zinserhöhung, sich noch einstweilen von der Leistung loskaufen, oder Haus und Hof schon sofort verlassen zu müssen. — Allein, wenn selbst alle Capitalgrundschulden unkündbar gemacht werden könnten — das Capitalprincip würde auch dann noch immer die grösste Noth über den Grundbesitz bringen müssen, denn das Unheil, das unter dem Capitalprincip durch eine Zinsfusssteigerung über den Grundbesitz gebracht wird, liegt, wie wir gesehen, gar nicht in der Kündbarkeit oder der Lüge, die sich in der Kündigungsclausel verbirgt, allein, sondern liegt auch noch, zweitens, in der blossen Abschätzung und Verschuldung des Grundwerths nach Capitalwerth oder der Gefahr, die mit solcher wandelbaren Werthunterlage verbunden ist, ja liegt auch noch, drittens, in der Erbtheilung und Veräusserung des Grundbesitzes nach solchem wandelbaren Capitalwerth oder der Spielchance, die sich an diese Abfindungsweise knüpft. Dem Unheil aber, das dem Grundbesitz auch noch aus dieser Gefahr und dieser Spielchance bei einer Zinsfusssteigerung erwächst, würde durchaus nicht durch die Unkündbarkeit allein vorgebeugt werden, selbst wenn sie bei allen Capitalgrundschulden zur Anwendung kommen könnte.

Nehmen wir ein Gut von 4000 Rente und einen Zinsfuss von $\frac{4}{100}$ an! Das Gut hat also unter dem Capital-

princip einen Capitalwerth von 100,000. Nehmen wir weiter an, das Gut wird zu $\frac{3}{4}$ seines Capitalwerths, also zu 75,000, und, wie wir hier annehmen, unkündbar verschuldet. Nun steigt der Zinsfuss auf 6. In Folge davon fällt natürlich der Capitalwerth des Grundstücks auf $66,666\frac{2}{3}$. Nun zeigt sich allerdings der Vortheil der Unkündbarkeit. Nicht blos, dass die eingetragenen Capitalien sich dem Grundstück nicht entziehen konnten, — auch die jährliche Rente von 1000, die der Besitzer unverschuldet hatte, hat ihm durch keine Zinsenerhöhung verkürzt werden können. Aber wie steht es mit seinem Grunderedit? Nun, ungeachtet der Unkündbarkeit aller seiner Hypothekencapitalien, ungeachtet er noch immer seine Rente von 1000 unverkürzt im Gute hat — seinen Grunderedit hat er dennoch verloren, denn auf ein Gut von $66,666\frac{2}{3}$ Capitalwerth leiht hinter 75,000 Niemand mehr. — Nehmen wir dann weiter an, dass in Folge irgendwelcher Veranlassung das Gut verkauft werden muss, so lebt dann nicht etwa das Capitalvermögen des Grundbesitzers wieder auf: er kommt vielmehr dann auch noch um seine Rente, denn unter dem Capitalprincip wird das Gut eben wieder nach Capitalwerth verkauft, und der Capitalist, der das Gut kauft, wird, wenn der Zinsfuss 6% ist, auch hier sein Geld nicht niedriger anlegen wollen. Wenn also auch das Gut noch immer 4000 Rente bringt, der Capitalwerth des Guts beträgt jetzt doch nur noch $66,666\frac{2}{3}$, und, wenn keine Liebhaberei im Spiel ist, kann auch der Käufer nicht mehr geben. Dann fallen also, aller Segnungen der Unkündbarkeit ungeachtet,

schon gegen 10,000 der eingetragenen Hypothekenschulden aus und mit der Rente des früheren Besitzers hat es gleichfalls sein Ende¹²⁾).

Und, wie die Unkündbarkeit der Capitalschuld nicht gegen die Gefahr schützt, die schon in der Berechnung des Grundwerths nach Capitalwerth liegt, so auch nicht gegen die Folgen der Spielchance, die bei Erbtheilungen und Verkäufen nach solchem Capitalwerth auch noch in diesem Princip liegen.

Stellen wir uns vor, dass dasselbe Gut von 4000 Rente zur Zeit des niedrigen Zinsfusses und also hohen Capitalwerths verkauft oder vererbt worden ist, so sind entweder Kaufgelder und Erbtheile nach Maassgabe jenes Werths ausgezahlt oder unkündbar eingetragen worden. Nun steigt wieder der Zinsfuss von 4 auf 6. Also ist in der Hand des Annehmers der Werth des Gutes wiederum von 100,000 auf $66,666\frac{2}{3}$ gefallen. Haben Käufer oder Annehmer Kaufgelder oder Erbtheile, welche letztere wir in diesem Fall auch zu $\frac{3}{4}$ des Grundwerths annehmen wollen, — ausgezahlt, so sind sie selbst um $33,333\frac{1}{3}$ ihres Vermögens gekommen, während

12) Hierbei wird einem auch der Nachtheil klar werden, den unsere $3\frac{1}{2}$ - und $4\frac{1}{2}$ procentigen unkündbaren Pfandbriefe mit sich führen. Sie haben uns den Vortheil gebracht, dass uns ihr Schuldbetrag nicht gekündigt werden konnte; aber wir haben diesen Vortheil mit dem Nachtheil bezahlt, dass die Paar Hundert Millionen unkündbarer Pfandbriefe uns etwa dreissig Millionen unsers besten Grundwerths mehr rauben, als sie werth sind. — Unkündbare Rente kann natürlich, wenn das Gut wieder nach Rentenwerth verkauft wird, das Schicksal gar nicht haben, das, auch bei gleichbleibender Gesammtrente des Guts, unkündbar eingetragene Capitalien haben können.

Verkäufer und Miterben, obwohl sie nur Antheile an einem Rentenfonds besaßen, das Spielglück gehabt haben, diese ihre Antheile als Capitalien zu jenem hohen Satze herauszuziehen. Haben Verkäufer und Miterben Kaufgelder und Erbtheile unkündbar stehen lassen, so tritt ungeachtet aller Unkündbarkeit doch immer der vorher beleuchtete Fall ein. Der Grundbesitzer ist, ungeachtet aller Unkündbarkeit der eingetragenen Erbtheile oder Kaufgelderreste, dennoch unter allen Umständen geplündert worden und seine Verarmung erscheint auch hier als das Ende vom Lied.

Mit einem Wort also: Die Unkündbarkeit der Capitalschulden beseitigt nur die Lüge, die im Capitalprincip liegt, der Gefahr und der Spielchance, die auch noch seine Mitgift sind, tritt sie gar nicht entgegen. Wenn also auch sämmtliche Capitalschulden unkündbar gemacht werden könnten, — alles Unheil, das beim Capitalisationsprincip noch aus jener Gefahr und jener Spielchance erwächst, muss bei steigendem Zinsfuss dennoch den Grundbesitz treffen.

Allein, es sind gar nicht sämmtliche Capitalgrundschulden unkündbar zu machen. — Es würde dies selbst dann nicht geschehen können, wenn wir einen stabilen Zinsfuss und damit auch einen unveränderlichen Capitalgrundwerth voraussetzen dürften. Zur Unkündbarmachung von Capitalgrundschulden gehört nämlich Garantie. Innerhalb einer sehr niedrigen und deshalb sichern Schuldenregion genügt

auch solche Garantie für sich allein. Höher hinauf, werden noch andere Unterstützungsmittel hinzukommen müssen: Annuitätenzahlung oder Prämienausloosung oder Beides; und zwar, steigend höher hinauf, progressiv höhere Annuitätenzahlung oder Prämienausloosung. Nur so würde, höher hinauf, die Willfähigkeit von Garanten und Capitalisten zu gewinnen sein. Von den Kosten nun, die in Folge solcher Mittel die Unkündbarkeit dem Grundbesitzer verursachen würde, will ich gar nicht sprechen, — einem hochverschuldeten Grundbesitzer würde die ganze Unkündbarkeit zu theuer zu stehen kommen. Aber schon ein Anderes wird die ganze Procedur zum Scheitern bringen. — Steigend höher hinauf in der Schuldenregion werden sich mehr und mehr die sicheren Garanten zurückziehen, und, je mehr nur noch die unsichern Garanten übrig bleiben, auch schliesslich die Capitalisten, — und so wird diese ganze Maassregel, die auf dem Papier mit so viel Scharfsinn entworfen, so künstlich und mathematisch richtig ausgedacht erscheint, und deshalb auch noch so viele gescheidte Männer blendet, grade da, wo der Grundbesitzer ihrer am dringendsten zum Beistande auf seinem dornen-, tresp- und distelvollen Pfade aus der Schuldennoth bedurft hätte, — wie ein Licht ausgehen.

Aber nun bleibt auch nicht einmal unser Zinsfuss stabil, also ist auch nicht unser Capitalgrundwerth unveränderlich. Letzterer wird kleiner, kleiner in dem Verhältniss wie der Zinsfuss höher geht. Nun wird auch selbst eine progressiv steigende Annuitätenzahlung Garanten und Capitalisten nicht mehr verlocken

können. Denn, wer wird sich — auch bei „schärfster Amortisation“ — einem Grundwerth anvertrauen, den eine dritte Macht einem unter den Füßen fortzuziehen im Begriff ist, wer sich noch länger auf eine von Tag zu Tag gebrechlicher werdende Eisdecke wagen?

Wie steht es also in der Wirklichkeit, wenn wir diese Einbildungen eines stabilen Zinsfusses und deshalb unveränderlichen Capitalgrundwerths schwinden lassen, mit der Wirksamkeit der vielgepriesenen Unkündbarkeit? Welche Hülfe gewährt diese Maassregel auch dann noch, wenn, wie heute, der Zinsfuss gestiegen ist und noch weiter steigt, während seiner Zeit der nach dem niedrigen Zinsfuss bemessene Capitalwerth allen Verschuldungen, Vererbungen und Veräusserungen zum Grunde gelegt worden war? Hier bedarf es doch wahrlich nur des Fingerzeiges, um dies deutlich zu machen: Alsdann stehen Wirksamkeit des Mittels und Dringlichkeit des Bedürfnisses in diametralem Widerspruch mit einander. Denn wenn die Hypothekennoth aus einer Zinsfusssteigerung entspringt, so liegt sie ja zunächst darin, dass, weil sich in Folge dieser Steigerung der Capitalgrundwerth vermindert und deshalb die Grundbesitzer an Pfandwerth und die Grundgläubiger an Sicherheit einbüssten, letztere im Verhältniss ihrer Gefährdung zu Kündigungen schreiten. Soll also die Unkündbarkeit hier wirksam werden, so müssten jetzt um so mehr Capitalschulden unkündbar gemacht, müsste die Grenze solcher unkündbaren Capitalschuldenregion um so weiter hinausgerückt werden können. Allein hier

stehen wir vor dem Dilemma. Weit gefehlt, dass dies geschehen kann, wird vielmehr, weil der Capitalgrundwerth selbst sich vermindert, der unkündbare Schuldenrayon aber immer im Verhältniss zum ganzen Grundwerth stehen muss, — die Unkündbarkeitsgrenze weiter hineingerückt werden müssen.

Das richtige Urtheil über Unkündbarkeit von Capitalgrundschulden lautet also in Kürze so: Die Wirksamkeit der Unkündbarkeit ist schon qualitativ unvollständig, denn, selbst wenn alle Capitalgrundschulden unkündbar gemacht werden könnten, in der Kündbarkeit liegt gar nicht das Unheil allein, welches das Capitalisationsprincip über den Grundbesitz bringt. — Sie ist es aber auch noch quantitativ, auf ihrem eigenen Gebiet. Denn es können gar nicht alle Capitalschulden unkündbar gemacht werden. Selbst nicht in normalen, von keiner Noth heimgesuchten Zeiten. Aber die Kündbarkeit versagt sogar, auf diesem ihrem eigenen Gebiet, um so mehr ihren Dienst, je mehr in einer Zeit der Noth der Grundbesitz dieses Dienstes bedürftig ist¹³⁾.

13) Ich darf also wohl behaupten, dass Diejenigen, welche in unsrem heutigen landschaftlichen System schon die „endgültige Lösung des Realcredits“ oder den „Gipfel des Immobiliärcredits“ erblicken, oder die mir einwerfen, dass ich bei der Empfehlung des Rentenprincips nur Zwecke verfolgte, welche unsre Pfandbriefinstitutionen schon erfüllten, noch lange nicht die Frage des Grunderredits vollständig durchgedacht haben. — So sagt Dr. H. Stolp in der „Deutschen Gemeindezeitung“ Nr. 20. 1868: „Wenn Herr Rodbertus jedoch dem offenbaren Anscheine nach da-

Aber vielleicht liegt in dem Zusatz von Amortisation oder gar steigender Amortisation die wahre Quintessenz der Unkündbarkeit.

durch der Creditnoth des Grundbesitzes glaubt gründlich abhelfen zu können, dass man „die Capitalobligationen bei der Grundverschuldung ganz verbiete und nur die Rentenobligationen dabei gestatte“, so scheint er uns hierin ganz und gar im Irrthum zu sein. Die Pfandbriefsinstitute verfolgen bereits denselben Zweck in viel einfacherer und feinerer Weise, als dies durch das striete Verbot der Capitalobligation sich erreichen liesse, und wo soll denn dieses Verbot bei jedem einzelnen Grundstück seine Grenze finden?! Es taucht hierbei eine wahre Fluth von unlös-
baren Fragen auf“. — Gleicher Ansicht, der Sache nach, ist Mascher, Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, wenn er S. 71 sagt: „Wegen der Vorzüge, die der Rentenkauf darbietet, machte der practische und tiefblickende Möser den Vorschlag, den Rentenkauf statt des Zinsvertrages wieder einzuführen; eine Idee, welche sich in dem Pfandbriefsystem verwirklicht hat“. — Möser — wie man sich bei ihm selbst überzeugen kann — verstand den Rentenkauf besser. — In der That, auch der Aberglaube an die Allwirksamkeit der Unkündbarkeit lässt sich nur so erklären, dass man von einer Zinsfusschwankung abstrahirt und das sogenannte Capitalbedürfniss des Grundbesitzes immer nur unter Voraussetzung eines sich gleichbleibenden Zinsfusses betrachtet. Aber wie oberflächlich bleibt dann die Behandlung unserer Frage! Früher, als noch keine so bedeutende Steigerung des Grundwerths eingetreten war und auch noch keine Freiheit des Grundeigenthums dermaassen wie heute seine Verschuldung steigerte; als es noch einen gesetzlichen Zinsfuss von 5% gab und auch das Capital noch kein Mittel gefunden hatte, diesen gesetzlichen Zinsfuss zu umgehen, oder sich, bei der allgemeinen Sperrung des internationalen Verkehrs durch das Merkantilsystem, über die nationale Grenze hinwegzusetzen; als sich demnach die Zinsfusschwankungen nur in einem engen Spielraum zu bewegen vermochten, — zu dieser Zeit, sage ich, mochte man sich allerdings an dem blossen Mittel der Unkündbarkeit der Capitalgrundschuld, unter Beibehaltung des Capitalprincips, genügen lassen; da war entschieden noch die Zeit der Landschaften, und wäre auch die der Hypothekenbanken gewesen, kurz,

Machen wir auch darauf die Probe!

Zuerst die Amortisation an sich.

Die Amortisation wird in der That, wie Alles, was gar nicht zu begründen ist, mit dem möglichsten Allerlei zu begründen gesucht. Sie wird es aus dem Interesse des Grundbesitzers und deshalb auch des Grundercredits, und wird es auch aus dem Interesse des Grundgläubigers und sogar aus dessen Recht. Die höhere Begründung soll sogar, nach neuerem Ausspruch, gar nicht „in der Praxis, sondern in der Theorie“ liegen! — Für das Interesse des Capitalisten haben wir Grundbesitzer nicht zu aller Institute, die eben nur auf der Basis eines Capitalgrundwerths operiren können und wollen; — allein heute, nachdem alle jene Voraussetzungen geschwunden sind, nachdem die Grundverschuldung so reissend zugenommen hat und noch ferner reissend zunehmen wird; nachdem die Schwankungen des Zinsfusses durch nichts mehr eingeengt sind und eingeengt werden können, dieser vielmehr in einem Zeitraum von dreissig Jahren von 5 auf $3\frac{1}{2}$, also um $1\frac{1}{2}\%$, herunter- und dann wieder von $3\frac{1}{2}$ auf 6 und $6\frac{1}{2}$, also fast um 3% , heraufgegangen ist; wo dadurch ein Capitalgrundwerth von 100,000 zuerst auf $112,857\frac{1}{7}$ gesteigert und dann wieder auf $76,923\frac{1}{13}$ herabgedrückt ward, und zwar Beides, ohne dass sich die Rente — das einzige reale Pfand, das wir wirklich besitzen, — nur hätte um einen Deut zu ändern gebraucht, — heute, wo es sich gezeigt, dass durch solche Zinsfusschwankung eine ganze Grundbesitzergeneration um den grössten Theil ihres Vermögens gebracht werden kann, — heute, meine ich, argumentiren die Thatsachen selbst so sehr ad hominem, dass sich, wo nicht Mangel an Nachdenken oder Eigennutz im Spiel ist, Niemand mehr der Ueberzeugung wird verschliessen können, dass die grossen Missstände unserer Grundercreditverfassung, wie sie gar nicht in der Kündbarkeit der Capitalgrundschuld allein, sondern in der Behandlung des Grundbesitzers als Capitalwerth überhaupt liegen, so auch nicht durch die Unkündbarkeit der Capitalgrundschuld allein gehoben werden können.

sorgen; auf das Recht desselben komme ich unten an geeigneter Stelle zurück; hier fragt es sich nach der Wirksamkeit der Amortisation in Bezug auf den Grundercredit.

Voll genug nimmt hier das Amortisationsprincip den Mund, — selbst bis zur Verheissung völliger Schuldenfreiheit.

„Um dem Schuldner die Möglichkeit zu gewähren, einen schuldenfreien Grundbesitz zu erlangen, kann eine jede Hypothek auf eine, von dem Verwaltungsrathe zu bestimmende Reihe von Jahren, jedoch nicht über 45 Jahre, mit der Massgabe bestellt werden, dass sie innerhalb dieser Frist in jährlichen Theilzahlungen von dem Schuldner vollständig abzutragen ist.“ Es ist die Rothschild'sche Hypothekenbank in Frankfurt, die also spricht und damit nicht anders spricht, wie alle ihre Schwestern. — Pompöser und dem zweiten Kaiserreich angemessen, drückt sich der Duc de Persigny in seinem Motivirungsbericht zu den Statuten des Crédit foncier aus: „Ainsi donc et grâce à vous, Sire, on peut, dès ce moment, prévoir le jour, où le sol sera affranchi de la dette hypothécaire, que lui ont léguée les siècles!“ — Dass doch auch verkehrte Vorstellungen epidemisch werden können und dann auch eben so schwer wie Epidemien auszurotten sind! Es hat in der That niemals eine grössere Chimäre gegeben als jene Verheissung, an die so viele heute glauben.

Leuchtet denn nicht ohne Weiteres ein, dass, wenn nicht, zugleich mit Einführung der Amortisation, der Schuldenstand

des Grundbesitzes geschlossen wird, die Freiheit des Grundeigenthums schon dafür sorgen wird, dass der nur procentweisen Abtragung der alten Schulden die capitalweise Aufnahme neuer Schulden immer wieder weit vorseilen wird? Es wird also in Löffeln ausgeschöpft und in Eimern zugegossen, oder, wie man das Bild auch umkehren kann, eimerweise darf abfliessen können, was nur löffelweise zutragen wird, — offenbar eine Verschärfung der Strafe der Danaïden. —

Viele Amortisationsfreunde stecken sich daher auch schon ein bescheideneres Ziel, nämlich nur: Bei Kleinem eine Schuld abzutragen, um sie dann im Grossen sofort wieder aufnehmen zu können. Diese Procedur läuft also, abgesehen von der Lächerlichkeit, die in ihr liegt, auf eine Zwangssparkasse hinaus.

Nun birgt aber der Begriff der Zwangssparkasse ein wahres Nest von Widersprüchen! Nicht blos, dass der freihändlerische Capitalismus, der entschiedenste Freund dieser Procedur, hier auch in den entschiedensten Widerspruch mit seinem eigenen System geräth — denn eine Zwangssparkasse ist ein weit grösserer Eingriff in die individualistische Freiheit, als jede nur denkbare Beschränkung der Freiheit des Grundeigenthums; — eine Zwangssparkasse kehrt auch das ganze Sparkassenprincip um, denn sie sammelt nicht den Nothpfennig in guten für schlechte Zeiten, sondern erpresst ihn eben so oft in schlechten für gute Zeiten. Sie führt sogar zu dem Widersinn, den erzwungenen Sparpfennig nicht sparen, sondern — was doch das Gegentheil von Sparen ist

— borgen und natürlich zu höheren Zinsen borgen zu müssen, als er selbst in der Sparkasse abwirft!

Gar eine Zwangssparkasse zur Abtragung von Grundschulden verliert sich vollends in Widersprüche. Absicht ist allerdings, dass die erzwungene Ersparung nur zum Besten des Grundbesitzers Statt finden soll. Aber man täuscht sich gröblich. Sie findet grösstentheils zum Besten von Capitalisten Statt, und zwar nicht in dem Sinne, dass dadurch das Hypothekencapital einen höhern Curs erhielte, sondern in dem handgreiflicheren Sinne, dass der grösste Theil des vom Grundbesitzer gezwungen ersparten Amortisationscapitals gar nicht ihm oder seinem Nachfolger im Besitz, sondern Andern als ihm und seinem Nachfolger, nämlich den aus dem Grundbesitz ausscheidenden und Capitalisten werdenden Mitbesitzern zufällt, denn auch die Miterben jedes neuen Annehmers participiren zu ihrem Theil an dem vorhandenen Amortisationscapitalbetrag, und es ist daher eine überaus lächerliche Bestimmung, eine Bestimmung, die dieser ganzen Amortisationsschwindelei entspricht, dass das Amortisationscapital stets „beim Gute bleiben“ solle; — denn der Annehmer muss, ungeachtet dieser Bestimmung, dennoch seine Miterben immer pro rata des schon vorhandenen Capitals abfinden, muss also dazu entweder von seinem übrigen Vermögen nehmen, oder auch sofort eben so viel Schulden, wie er vom Amortisationscapital abzugeben hatte, auf sein neu übernommenes Grundstück aufnehmen, dergestalt, dass bei einer solchen Zwangsamortisation effectiv der Grundbesitzer zum grössten

Theil — da durchschnittlich mehr Miterben als einer da sind — gar nicht für sich oder seine Nachfolger im Besitz, sondern für Capitalisten zu sparen gezwungen gewesen ist, für Capitalisten, die ihm, im Wechsel der Cessionen, vielleicht gleich nachher das Capital kündigen.

Aber damit hören die Widersprüche solcher erzwungenen Amortisation noch nicht auf, denn zur vollsten Erfüllung auch des letzten denkbaren Widerspruchs kann von dem zum Sparen Gezwungenen das gezwungen Ersparte auch noch zu jeder Zeit, auch wenn es noch gar nicht den zu amortisirenden Betrag erreicht hat, schon wieder zurückgezogen werden. Darüber lässt sich in den Enquête-Verhandlungen in einer sehr interessanten Deposition Herr Eugen Heymann also vermehren: „Ich kann mir nicht denken, welchen positiven Nutzen die Amortisation haben soll. Die Amortisation unserer schlesischen landschaftlichen A Pfandbriefe ist geradezu zur Farce heruntergesunken; denn bei unseren landschaftlichen Instituten kann der Grundbesitzer über seinen Amortisationsfonds verfügen, sobald derselbe ein Zehntel seiner Pfandbriefschuld erreicht hat. Er muss mit $\frac{1}{2}$ Procent amortisiren, kann aber jeder Zeit eine beliebige Summe abzahlen. Nun kommt es in jedem Geschäft, das mit Landwirthen zu thun hat, vor, dass ein Gutsbesitzer, der z. B. 30,000 Thaler Pfandbriefe auf seinem Gnte stehen hat, der demnach über seinen Amortisationsfonds verfügen darf, sobald derselbe auf 3000 Thaler angewachsen ist. jedesmal, wenn er auch erst einige Hundert Thaler angesammelt hat, durch einen Geschäftsfreund die zur statutenmässigen Höhe

von $\frac{1}{10}$ der gesammten Pfandbriefschuld, — also im angezogenen Beispiel 3000 Thaler — zum Credit seines Amortisationsfonds einzahlen lässt, um sodann die ganze Summe, also auch die von ihm gesparte, wieder herauszuziehen und zum Betriebe seiner Wirthschaft zu benutzen“. — Und warum nicht? Irgendwie kommt die Logik auch in den verkehrtesten Einrichtungen zu ihrem Recht. Wenn ein amortisirter Locus = 1000 gleich sofort wieder soll belastet werden dürfen, weshalb nicht einer = 100, da der Locus = 1000 nur aus 10×100 besteht? Die Wiederbelastung = 100 kann leicht zu seiner Zeit dem Grundbesitzer nützlicher sein, als die dereinstige = 1000, ja, in allen von Heymann bezeichneten Fällen, in denen der Grundbesitzer die grossen Kosten nicht scheut, die durch jene Art von Versur nothwendig veranlasst werden und offenbar im umgekehrten Verhältniss zu der Grösse des herausgezogenen Capitalbetrages stehen müssen, muss sie es gewesen sein. —

In der That, mit der Abtragung von Grundschulden hat es eine andre Bewandniss. Schulden, die capitalweise gemacht werden, werden mit Erfolg auch nur capitalweise wieder abgetragen. Dazu dienen, insofern diese Abtragung aus dem Grundbesitz selbst geschieht, die Ueberschüsse aus guten Jahren, und, insofern sie nicht aus dem Grundbesitz selbst geschieht, die aus irgendwelchen andern Quellen ihm aus dem Nationalvermögen zufließenden Zuschüsse, und — man nehme sich nur die Mühe und gehe die Verschuldungsgeschichte von etlichen Gütern durch — ungeachtet aller durch die Freiheit des Grundeigenthums erzwungenen Verschul-

dungszunahme haben diese Ueberschüsse und Zuschüsse doch immer noch unendlich mehr zur Wiederentlastung des Grundbesitzes beigetragen, als die ganze Amortisationsspielerei ¹⁴⁾).

Also auch mit diesem fast zu bescheidenen Ziel -- nicht, den Grundbesitz schuldenfrei zu machen, sondern nur, bei Kleinem und binnen Jahren eine Schuld abzutragen, um sie dann im Grossen und auf ein Mal wieder aufnehmen zu

14) Ueberzeugende Gründe gegen die Amortisation enthalten auch die Schriften. „Der Rentenkauf, sein Wesen und seine Bedeutung für den Grundbesitz u. s. w. von Carl v. Oven“ und „Reform des hypothekarischen Darlehns auf ländlichen Grundbesitz u. s. w. von Holtz - Alt-Marrin“. — Die erstere tritt zugleich für das Rentenprincip ein und behandelt dasselbe, wenn auch kurz, in klarster Weise, beschränkt sich aber auf den Vorschlag eines freiwilligen Rentenvereins, zu dem auch ein Statutenentwurf geliefert wird. Ich, meiner Seits, glaube nicht, dass wir auf dem Wege der freiwilligen Vereinigung vorwärts kommen können, sondern meine, dass die Gesetzgebung die Capitalgrundschuld ganz verbieten muss und nur noch die Rentengrundschuld gestatten darf. Und die Forderung eines solchen Verbots ist in der That von Seiten der Grundbesitzer nicht weniger berechtigt, als es die Forderung des Capitals nach Freigebung seiner Anlage und seines Zinsfusses war, und es die Forderung der Arbeit nach einem, mit der steigenden Productivität mitsteigenden Lohne ist. — Auch die zweite Schrift erkennt an, dass das Rentenprincip allein im Stande sei, den Druck, den Capitalverschuldungen auf den Grundbesitz üben müssen, vollständig zu heben, hält aber die Schwierigkeiten seiner Einführung vorläufig noch für zu gross und begnügt sich daher, auf der Basis des Capitalprinzips einen neuen Vorschlag zur Bildung eines „Norddeutschen Pfandbriefsinstituts“ zu machen. Das Wesentliche desselben besteht darin, statt der Amortisation der Grundschulden durch Annuitäten, eine Prämienverlosung eintreten zu lassen. Auch dieser Schrift liegt ein Statutenentwurf bei. -- Beide Schriften sind äusserst lesenswerth.

können — ist es nichts! --- Man sucht also abermals nach einem anderen aus dem Interesse des Grundbesitzes hergenommenen Motiv, und dieses glaubt man denn auch, unanfechtbar, darin zu finden, dass die Amortisation, weil sie die Sicherheit der Schuld erhöhe und dem Gläubiger eine schliessliche Nominaleinlösung in Aussicht stelle, das wirksamste Mittel sei, den Cours der Schuldbriefe zu heben und damit auch die Aufnahme von Schulden wohlfeiler zu machen und zu erleichtern.

Aber auch dieser Grund hält nicht Stich; — weder bei stabilem, noch viel weniger bei steigendem Zinsfuss.

Setzen wir auch hier wieder erst einen stabilen Zinsfuss voraus!

Offenbar kann die Sicherheit, welche der Amortisationsfonds bieten soll, erst dann, wenn er vorhanden ist, und auch dann erst im Verhältniss seiner Zunahme, ein den Cours der Briefe bestimmendes Moment abgeben. Bei deren Emission existirt aber dieser Fonds noch nicht, er beginnt erst später und nimmt auch erst nach und nach zu. Bei einem Amortisationszins selbst von 1⁰/₀ wird eine 5procentige Schuld erst ungefähr in 36 Jahren, eine 4procentige ungefähr in 41 Jahren getilgt. Bei der Emission existirt also noch nicht die Sicherheit, die den Cours heben soll. Dieser kann also dann auch noch nicht dadurch gehoben werden. Aber grade bei der Emission kommt es dem Grundbesitz auf einen gehobenen Cours an. Dagegen nimmt allerdings die Sicherheit in dem Maasse zu, als sich die Amortisationsperiode ihrem Ende nähert, und also der Amortisationsfonds

mehr Briefe einzuziehen vermag. Aber grade dann gereicht wieder dieser gehobene Curs dem Grundbesitz zum Nachtheil, der jetzt hoch einkaufen muss, was er niedrig verkaufte. In Wahrheit ist also die Sache vielmehr die, dass zu der Zeit, wo die Hebung des Curses für den Grundbesitz nützlich gewesen sein würde, die aus der Amortisation entspringende grössere Sicherheit der Briefe noch gar nicht angefangen hat, den Curs zu heben, und dass, wenn sie in der That angefangen hat, dies zu thun, dies aufgehört hat, für den Grundbesitz nützlich zu sein.

Ebenso hebt auch die Aussicht auf Nominaleinlösung den Curs der Briefe nicht grade zum Besten des Grundbesitzes, denn die Chance solcher Einlösung ist zur Zeit der Emission der Papiere, wo dem Grundbesitz allein ein hoher Curs vortheilhaft sein würde, am geringsten, ganz abgesehen davon, dass die Nominaleinlösung überhaupt nur in solchen Zeiten, wo der Curs unter pari steht, zur Hebung desselben beitragen kann, in Zeiten hingegen, wo derselbe Neigung hat, über pari zu steigen, denselben herabdrücken muss. Alle Vorschläge also, beiläufig gesagt, die noch neben einem, dem gestiegenen Marktzinsfuss entsprechenderen Zinsfuss durch Hinzufügung eines hohen Amortisationszinses den Curs zu heben vermeinen, versetzen damit vielmehr ihren eigenen Papieren schon in der Wiege einen Schlag¹⁵⁾.

15) Siehe v. Oven a. a. O. S. 17. 18. Die Prämienausloosung würde durch diese Einwendung nicht getroffen werden und würde sich insofern allerdings mehr empfehlen als der Amortisationszins. Allein in der Regel sind Lotterieleihen keine billigen Anleihen und auch bei Pfandbriefs-

In der That bestätigt schon die Erfahrung, und zwar sowohl bei Briefen *au porteur* wie bei Individualschuldbriefen, und bei den ersteren sowohl im Grossen wie im Kleinen, wie nutzlos die Annuitätenamortisation für die Hebung des Curses ist.

Bei Briefen *'au porteur* und im Grossen ist es die französische und zum Theil auch die Staatsschuld anderer Länder, die gegen die Annuitätenabzahlung entscheidet. Bekanntlich werden die französischen Staatsschulden, zum grössten Theil auch die englischen, und nach deren Vorgänge heute auch zum Theil die russischen, belgischen und italienischen Staatsschulden in Rente contrahirt und die Schuldbriefe nur durch Rückkauf an der Börse amortisirt¹⁶⁾. Stellen wir nun selbst das zweite Kaiserreich unserem preus-

emissionen möchte ich bezweifeln, dass ein zur Prämiirung bestimmtes Viertel- oder Halbprocent mehr zur Hebung des Emissioncurses beitragen würde, als die einfache Erhöhung des Pfandbriefzinses um eben so viel.

16) Dass solche Rentenbriefe dennoch auf Capitalsummen lauten, ist ganz anomal. — Diese Form ist Anfangs des vorigen Jahrhunderts in England aufgekommen, wie man meint, weil „die Staatsgläubiger gern reicher erscheinen, als sie sind, und Börsenmäkler, die nach solchem Nominalcapital bezahlt werden, eine bessere Rechnung bei solcher Aufnahmeform finden;“ — vergl. „Die Capitalanlage in Werthpapieren“ u. s. w. von A. Möser. — Mir scheint aber noch mehr die Rücksicht auf die Gleichförmigkeit des Curszettels mitgewirkt zu haben. Denn bei einem ohne jene Anomalie durchgeführten Rentenprincip würde statt 100 Capital immer nur 1 Rente die Einheit sein können, nach welcher der Curs zu notiren wäre. Während also heute 3procentige Rente bei einem Zinsfuss von 4 vielleicht zu 80, bei einem Zinsfuss von 5 vielleicht zu 60 notirt werden würde, würde dann der Curs der Rente bei erstem Zinsfuss zu 25, beim zweiten zu 20 zu notiren sein. Vergl. „Der Rentenkauf von v. Oven“ S. 14.

sischen Staate, der seine Schulden in Capital contrahirt und durch Annuitäten tilgt, gegenüber, so finden wir dennoch, dass die Staatsschulden Frankreichs durchschnittlich nicht unter ungünstigeren Bedingungen als die unsrigen aufgenommen sind; dass auch der Curs der französischen Rente durchschnittlich nicht niedriger steht als der unserer Staatsschuld-scheine¹⁷⁾. Rückkauf an der Börse ist also ein eben so wirksames, wenn nicht wirksameres Mittel zur Hebung des Curses als Annuitätenabzahlung¹⁸⁾.

Im Kleinen liefern bei Briefen au porteur die west-preussischen 3 $\frac{1}{2}$ procentigen Pfandbriefe ein gleiches Beispiel. Sie sind, meines Wissens, die einzigen unkündbaren Hypothekenpapiere in Preussen, die keinen Amortisationszins haben, allein ihr Curs steht deshalb durchschnittlich nicht niedriger als andre der Amortisation unterliegende Pfandbriefe.

Endlich wird die Nutzlosigkeit der Amortisation auch

17) Das zweite Kaiserreich nahm bis 1859 für 71,709,380 Fr. Rente 1538,243,948 Capital auf, liess also zu einem durchschnittlichen Zinsfuss von 4,66. Preussen liess in demselben Zeitraum 124,478,000 Rthlr. Capital zu 4 $\frac{1}{2}$, und 5% und musste sogar die 5procentige Anleihe von 1859 thatsächlich zu 94 $\frac{1}{2}$ emittiren. Siehe A. Möser a. a. O.

18) Bei garantirten Rentenbriefen au porteur würde nun gar nicht die Besorgniss eines schlechten Curses Statt haben können, denn, würde unser Hypothekenrecht so reformirt, wie es nothwendig ist, und träte auf Grund solcher Reform auch das von mir bezeichnete Landrentenbriefinstitut in's Leben, so würden solche garantirte oder Landrentenbriefe ein für den Verkehr im Grundbesitz nothwendiges und deshalb Agio abwerfendes Grundgeld werden. S. den nächsten Abschnitt: Das Rentenprincip. —

bei nicht au porteur lautenden und dennoch unkündbaren, also selbst bei Individualschuldbriefen, durch diejenigen Rentenbriefe bestätigt, die sich, ungeachtet des Code Napol., dennoch bis zum heutigen Tage in Theilen des frühern Herzogthums Geldern erhalten haben und noch gegenwärtig ein beliebtes und werthhaltendes Papier bilden — ¹⁹⁾. Und warum auch nicht? — Justus Möser hat auch hier schon die Frage klar und scharf getroffen: „Der Eigenthümer eines Guts“ — schliesst er seine berühmte Abhandlung: Also sollte man den Rentenkauf für den Zinscontract wieder einführen, — „kann zu der Erde nicht sagen: „Gieb mir nach einem halben Jahre so viel Geld wieder, als ich für mein Gut ausgelegt habe. Dennoch sinken die liegenden Gründe darum nicht in ihrem Werth. Warum sollte denn der Herr einer Rentenverschreibung mehr Recht haben? Oder kann man fürchten, dass sich weniger Rente- als Grundkäufer finden würden? Unsere Einbildung muss nur erst wieder recht gewöhnt werden. und jeder wird gerne Rente kaufen, wenn er nicht mehr auf Zinsen leihen kann“.

19) Diese Rentenbriefe wurden nämlich, nach Einführung des Code Napol., auf Vorzeigung des Titels, durch Eintragung in die Hypothekenregister conservirt und diese Eintragung muss nur alle zehn Jahre erneuert werden. — Ich verdanke diese Notiz der gefälligen Vermittelung des Herrn Friedensrichters, Justizraths Peltzer in Erkelenz. — In dem Geldernschen Landrecht, das sich in den „Rheinpreussischen Landrechten von Maurenbrecher“ findet, ist uns ein vollständiges Rentenrecht für alle Fälle des damaligen Grundbesitzverkehrs gegeben. Ich füge die betreffenden Abschnitte im Anhange mit den Bemerkungen Maurenbrecher's bei.

Also auch aus dem Gesichtspunkt der Hebung des Cur-
ses ist, und selbst bei stabilem Zinsfuss, die Amor-
tisation nichts als eine nutzlose Gaukelei. Aber was wird
sie nun gar bei gestiegenem und noch weiter stei-
gendem Zinsfuss und der daraus ohnehin schon dem
Grundbesitz neu erwachsenden Last? Und was wird sie end-
lich, wenn dann der Amortisationszins selbst noch steigen
und, damit er überhaupt helfen könne, je höher hinauf in
der Schuldenregion, desto mehr steigen soll? Die Antwort
kann kurz sein, denn sie liegt schon in der Frage. Dann
wird die Amortisation entweder zur bittersten Satyre auf
Hülfe — denn Niemand vermag sich dieses Mittels noch zu
bedienen — oder auch selbst zu einem weiteren Steigerungs-
mittel der Noth! — — In der That, dass das Capital die
Amortisation anpreist, ist nicht zu verwundern, wunderbar
ist nur, dass der Grundbesitz daran glaubt! —

Und damit — mit Unkündbarkeit, die nur zum al-
lerkleinsten Theil der sich nothwendig bei jeder Zinsfuss-
steigerung aus dem Capitalprincip entwickelnden Creditnoth
abhelfen würde, und mit Amortisation, die, vom Inter-
esse des Grundbesitzes aus betrachtet, mehr Nachtheile als
Vorteile mit sich führt — damit sind auch die äussersten
Mittel, die der Capitalismus gegen die Grundereditnoth
vorzuschlagen weiss, vollständig erschöpft. Sie laufen sammt
und sonders auf die beiden Schablonen hinaus, deren eine
allen Landschaften, deren andere allen Hypothekenbanken
zum Grunde liegt. Bei beiden muss man schon Amateur

sein, um ihre verschiedenen Nüancen bemerkenswerth zu finden. — —

Beleuchten wir jetzt noch zum Schluss in einem einzigen Bilde die Wirksamkeit aller dieser nur mit Unkündbarkeit und Amortisation arbeitenden Institute, mögen sie nun Landschaften oder Hypothekenbanken heissen! —

Es ist ein Dammbruch entstanden, durch den die Noth über den Grundbesitz in's Land strömt. — Sollte nicht der ganze Grundbesitz des Landes mit vereinten Kräften den Durchbruch schleunigst zu verstopfen suchen müssen? — In der Wirklichkeit weit gefehlt! Den Instituten, die wir in dieser Richtung besitzen, liegt selbst die Idee eines solchen Versuches fern. Sie sind Anstalten, die, unbekümmert um den Bruch und die einströmende Noth, sich nur mit der Rettung Einzelner befassen. Auch dabei befolgen sie eigenthümliche Maximen. Sie ersuchen sich immer nur Diejenigen zur Rettung aus, die nicht bloß noch ohne Gefahr zu retten sind, sondern die sich auch selbst noch durch Schwimmen zu retten vermocht hätten. Alle Anderen, die dem Versinken nahe sind, lassen sie mittellos untergehen. Und darin besteht sogar ihre privilegierte Profession! Als Landschaften sind sie Innungen zu vergleichen, die lediglich Innungs-genossen, und auch diesen bei jenen Maximen nur so weit helfen, als dieselben bei Gewerbefreiheit sich noch selbst zu helfen vermocht hätten. Und als Hypothekenbanken sind sie Lootsencompagnieen zu vergleichen, die zwar Allen zu helfen bereit erscheinen, aber, bei nicht minder engherzigen

Rettungsmaximen, noch eine überaus theuere Gebühr dafür erheben.

Wenn schon dies Bild wenig zur Empfehlung solcher Anstalten beiträgt, — die Reformen, die der Capitalismus diesen Anstalten angedeihen lassen will, sind noch unter einem schärferen Bilde zu fassen.

Diese Reformen laufen sämmtlich, einmal, auf Vermehrung solcher Rettungsinstitute, zweitens, auf eine Modification ihres Rettungsapparats hinaus. Immer laxere Normativbedingungen sollen immer mehr solcher Anstalten, die nach jenen Maximen retten, in's Leben rufen²⁰⁾, und zunehmend steigender Capital- und Amortisationszins soll den Apparat so weit verbessern, dass auch noch solche, die etwas weniger zu schwimmen vermögen oder ihre Rettung etwas gefährvoller machen würden, gleichfalls noch gefahrlos gerettet werden können. Also mehr Landschaften und mehr Hypothekenbanken, und neue Pfandbriefserien mit immer höherem Capital- und Amortisationszinse!

Unzweifelhaft mögen durch solche Reformen auf der einen Seite auch Einige mehr vor dem Ertrinken bewahrt bleiben, aber ebenso unzweifelhaft werden auf der andern Seite auch desto Mehrere in die Tiefe gezogen werden. Denn, — wir dürfen uns nicht damit schmeicheln, dass wir mittelst solcher Einrichtungen die uns abtrünnig gewordenen

20) Deshalb darf man der Wolff-Behr'schen Resolution des vorjährigen volkswirtschaftlichen Congresses in Breslau das Prognostikon stellen: Entweder wird sie zu einer Pandorabüchse oder zu einer mit einigen „weissen Salben“ mehr. Der Ausgang hängt von den ersehnten Normativbedingungen ab.

Capitalien, unsere eigenen verlorenen Söhne²¹⁾, die aber einstweilen im Dividendenlande nur zu heimisch geworden

21) Dies vergisst man immer. Man glaubt, wir hätten den grössten Theil unsrer Capitalschulden durch Anleihen contrahirt. So sagt auch Conrad a. a. O. über die Enquête-Verhandlungen: „Wie namentlich v. Rabe sehr richtig hervorhob, sind die Gläubiger des Grundbesitzes vorzüglich solche Capitalisten, welche ihr Vermögen nicht vermehren, sondern es in Ruhe, d. h. ohne Risiko geniessen wollen. Rentiers, Beamte, Corporationen, Wittwen, Mündel u. s. w., dann besonders reiche Leute aller Stände und Berufsarten. Ein Theil von diesen wünscht das Geld fest und dauernd anzulegen; ein anderer Theil dagegen vorübergehend, indem er etwaige Ueberschüsse zinsbar anlegen, aber disponibel behalten will. Die Ersteren sind es, welche die Individualhypotheken vorziehen, weil sie vor Allem jede Einbusse an Capital zu verhüten wünschen, wie sie die Cursschwankungen der Börsenpapiere, also auch die Pfandbriefe leicht mit sich bringen. Sollen also die bisherigen Inhaber der Individualhypothek bewogen werden, Pfandscheine dafür zu acceptiren, so muss denselben die Rückzahlung des vollen Capitals in Aussicht gestellt oder doch den Scheinen ein gleichmässiger Cours verschafft werden“. — Aber so lange wir an dieser oberflächlichen Auffassung kleben bleiben, haben wir noch nicht einmal die Natur unserer Hypothekenschulden erkannt, werden wir also auch um so weniger vermögen, zu einem naturgemässen Hypothekenrecht zu gelangen. „Capitalisten, welche ihr Vermögen nicht vermehren, sondern es in Ruhe, d. h. ohne Risiko geniessen wollen, Rentiers, Beamte, Corporationen, Wittwen, Mündel u. s. w., dann besonders reiche Leute aller Stände und Berufsarten“ — also Leute, die durch die angedeuteten Neigungen veranlasst wären, ihr Geld dem Grundbesitz zu leihen —, sind **nicht** die ursprünglichen Gläubiger des Grundbesitzes. Die genannten Classen sind sämmtlich schon Cessionare zweiter und dritter Linie. Die ursprünglichen „Gläubiger des Grundbesitzes“ sind überhaupt keine „Capitalisten“, sondern selbst Grundbesitzer, nämlich unsre Mitbesitzer oder Vorbesitzer, Miterben am Grundbesitz und die Verkäufer von Grundbesitz, die zum Theil Dominium reserviren. Diese leihen uns aber ursprünglich nicht, sondern diesen müssen wir **abgeben**.

sind, in's Vaterhaus, zum Grundbesitz, werden zurückzuführen vermögen! Es wird anders kommen! Um höher amortisirte oder gar prämienvenzierte Pfandbriefsserien B und C zu kaufen, werden noch hinter B und C locirte Individualhypotheken zu Kündigungen schreiten. Dann hilft nicht mehr das Capital dem Grundbesitz; dann beraubt der Grundbesitz den Grundbesitz. Dann ist das wildeste *Sauve qui peut* unter den Grundbesitzern selbst schon die Loosung. Dann ist das Bild der beiden Schiffbrüchigen nicht zu scharf, von denen der Stärkere den Schwächeren vom Brett stösst. — Aber — auch hier müssen wir gerecht sein: Diese Anstalten können nicht anders, jene Maximen liegen in ihrer Natur, und über seine Natur kommt Niemand hinaus! — —

Suchen wir also lieber das Loch im Damm zu verstopfen!

3. Das Rentenprincip.

Das einzige und das specifische Mittel gegen solche Crisen, wie die heutige, ist das Rentenprincip.

Das Rentenprincip besteht darin:

dass der landwirthschaftliche Grundbe-

Die jede Hypothekenreform treffende Kernfrage ist daher überhaupt nicht: Wie regeln wir am besten die Anleihen auf Grundbesitz? sondern: Wie regeln wir am besten die Abfindungen unsrer Mit- und Vorbesitzer? Dass man aber bei dieser Frage vor Allem auf die Natur dessen, was mit- oder vorbesessen wird, zurückgehen muss, muss doch einleuchten. Wenn man das thut, wird man aber auch sofort aller capitalistischen Befangenheit wie von selbst ledig und das Rentenprincip liegt einem auf der Hand.

sitz in allen ihn betreffenden Rechtsgeschäften nur als Das behandelt wird, was er ist, als ein immerwährender Rentenfonds —

Die Ausflüsse dieses Princip's lassen sich, in ihrer praktischen Anwendung, in folgenden Grundzügen zusammenfassen:

- 1) Die Abschätzung des landwirthschaftlichen Grundbesitzes geschieht nur nach Ertragswerth oder Rentengrundwerth, d. h. dem Rentenbetrage, den das Grundstück abwirft.

Wenn der Grundwerth nur nach dem Rentenbetrage des Grundstücks abgeschätzt werden soll, so ist damit gesagt, dass die Capitalisation der Rente nach dem laufenden Zinsfuss, mittelst welcher der heutige Capitalgrundwerth gefunden wird, unterbleiben und dafür der Rentenbetrag des Grundstücks unmittelbar den Grundwerth bestimmen soll. Es soll also nur einen Rentengrundwerth geben. Man sagt dann, wenn z. B. die Rente eines Grundstücks 4000 und der Zinsfuss 4 oder 5 ist, nicht mehr, das Grundstück habe einen Capitalwerth von 80,000 oder 100,000, sondern in beiden Fällen nur, es habe einen Rentenwerth von 4000. Freilich ist auch damit noch keine absolut unveränderliche Werthunterlage für den Verkehr in Grundbesitz gewonnen, denn bekanntlich ist die Grundrente selbst keine constante Grösse. Sie entsteht erst mit dem Beginn der Cultur, steigt auch nur mit dieser Cultur und sinkt und hört auch auf mit

dem Sinken und dem Verfall dieser Cultur. Eine solche absolut unveränderliche Werthunterlage liegt auch im Reiche der Unmöglichkeit. Allein es ist in diesem Rentengrundwerth eine Werthunterlage gegeben, die den Schwankungen des Zinsfusses entzogen und insofern unveränderlich ist. Es kann nicht mehr vorkommen, dass ein Grundstück, dessen bisherige Rente von 4000 auf 4500, dessen wirklicher Werth also über 12% gestiegen, dennoch, ungeachtet dieser wirklichen Werthsteigerung, weil zugleich der Zinsfuss von 4 auf 5 gegangen, um 10% gefallen ist.

2) Der Rentengrundwerth ist in allen den Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäften der allein maassgebende Werth.

Es kann also bei Vererbungen, Veräusserungen und Verschuldungen von Grundbesitz immer nur dessen Rentenwerth zu Grunde gelegt werden. Mithin darf in allen Erbrecessen, Kaufbriefen, Schulddocumenten und Schuldbüchern der zur Theilung, Veräusserung oder Verschuldung kommende Grundbesitz nur nach dem bemessenen Rentenwerth ausgedrückt, und dürfen auch die Erbtheile, der Kaufpreis und die Schuldsomme nur in diesem Rentenwerth berechnet und festgesetzt werden. Bei vier Erben zu einem Grundstück von 4000 Rente wird also der im Recess zur Theilung kommende Werth nicht etwa, jenachdem der Zinsfuss 3, 4, 5 oder 6 ist, auf $133,333\frac{1}{3}$ oder 100,000 oder 80,000 oder $66,666\frac{2}{3}$ Capital, und also auch jeder Erbtheil resp. zu $33,333\frac{1}{3}$ oder 25,000 oder 20,000 oder $16,666\frac{2}{3}$ Capitalwerth, sondern jener immer nur zu 4000,

dieser immer nur zu 1000 Rentenwerth berechnet, festgesetzt und ausgedrückt. — Auch beim Verkauf eines Grundstücks von irgend welchem Rentenbetrage darf im Kaufcontract der Kaufpreis nicht etwa, jenachdem der Zinsfuss nach obigen Sätzen fluctuirt, in der danach wechselnden Capitalwerthsumme, sondern nur in derjenigen Rentenwerthsumme, die die Contrahenten dem Grundstücke beilegen, vereinbart, festgesetzt und ausgedrückt werden. — Endlich darf auch bei Verschuldung eines Grundstücks von irgend einem Rentenbetrage in allen diese Verschuldung betreffenden Urkunden oder öffentlichen Büchern sowohl die Werthsumme des der Verschuldung unterliegenden Grundstücks als auch der aufgenommenen Schuld selbst nur nach dem ermittelten, bekannt gewordenen oder vereinbarten Rentenbetrage ausgedrückt und festgesetzt werden.

- 3) Miterben an einem Grundstück haben nur Anspruch auf einen ihrer Erbquote entsprechenden Rentenanteil, auf eine immerwährende Rentenabfindung.

Die Miterben eines Gutsannehmers haben also so wenig ein Recht auf Auszahlung ihres Erbtheils in Capital, dass sie vielmehr überhaupt kein Recht auf Auszahlung ihrer Erbtheile haben. Sie haben sich vielmehr nicht blos mit derjenigen Rentenabfindung zufrieden zu geben, welche sich nach Maassgabe ihrer Erbquote an dem Rentenwerth des Grundstückes herausstellt, sondern können diese Abfindung auch nur aus dem bestimmten zur Theilung kommenden Gute verlangen. Denn sie sind durch den Erbfall

nur Miteigenthümer dieses bestimmten immerwährenden Rentenfonds geworden, haben in ihrer Erbquote also auch nur einen Rentenanspruch an diesen bestimmten Rentenfonds erhalten, und, wenn sie allerdings dem Annehmer das Eigenthum am ganzen Gut überlassen und dieser dadurch die Chance erhält, dass eine künftige Steigerung der Rente seinem Erbtheil allein zuwächst, während sich die Miterben für ihre Erbquote mit einem Rentenquantum haben abfinden lassen, so sind die dadurch ihrer Seits doch auch, erstens, vor der Chance des Fallens der Rente gesichert, und gehen, zweitens, mit ihren in Rentenquanten umgewandelten Erbquoten dem dem Annehmer verbleibenden Renten-antheil vor.

Allein wenn Erben zunächst auch nur eine entsprechende Rentenabfindung aus dem bestimmten zur Theilung kommenden Rentenfonds beanspruchen können, so schliesst dies doch nicht eine freie Vereinbarung über eine Auszahlung der Erbtheile aus. Letztere könnte sogar ganz oder theilweise, nach einem zwiefachen Modus, nämlich sowohl in Landrentenbriefen — Maassgabe sub 8 — als selbst in Capital erfolgen. Erfolgt die Auszahlung in Landrentenbriefen, so bedarf es keiner weitem Umrechnung der auszuzahlenden Erbportion, da sowohl der Erbtheil in Rentenwerth festgesetzt ist, als der Landrentenbrief auf Rentenwerth lautet.

Erfolgt sie aber in Capital, so muss natürlich auch die Vereinbarung der Interessenten über den Zinsfuss vorausgehen, nach welchem die zur Auszahlung kommende Renten-erportion in Capital umzurechnen ist. In jedem Fall, mag

nun der eine oder der andere Modus gewählt sein, sind Zahlung und Zinsfuss im Recess zu bemerken.

In der Praxis würde sich also die Erbtheilung von Grundbesitz folgender Maassen stellen.

Findet eine Vereinbarung der Interessenten über alle Modalitäten der Theilung statt, über den zu Grunde zu legenden Rentenwerth, über die Person des Annehmers, über eine etwaige Auszahlung der Erbtheile, so hat es dabei sein Bewenden. Findet indessen keine Vereinbarung statt, so hat jeder Miterbe das Recht, auf öffentlichen Verkauf anzutragen. Dieser würde aber — nach Maassgabe sub 9 — ein solcher sein, der nur nach Rentenrecht erfolgte. Demnach würden grade auf diesem Wege sämtliche Erben nur zu Rentenabfindungen theils in Landrenten-, theils in Gutsrentenbriefen — s. sub 8 — gelangen, und würde dadurch vorgebeugt werden, dass Miterben leichtfertiger Weise auf den Verkauf antrügen.

4) Verkäufer eines Grundstücks haben für den rückständigen Theil des Kaufpreises — *ex jure reservati dominii* — nur Anspruch auf einen diesem Theil entsprechenden Rentenantheil, auf eine immerwährende Rentenabfindung.

Wie also — nach Maassgabe sub 2 — jeder Kauf nur nach Rentenwerth abgeschlossen, der Kaufpreis nur in Rentenwerth vereinbart und festgesetzt werden konnte, so ist mit vorliegender Bestimmung nicht mehr und nicht weniger gesagt, als dass die einzige Form für die Creditirung rück-

ständiger Kaufgelder, als solcher, auch nur die Rentenabfindung ist. Damit wird aber natürlich nicht die Deckung des Kaufpreises durch Zahlung ausgeschlossen. Auch diese kann ganz oder theilweise, je nach der Vereinbarung der Contrahenten, nach dem zwiefachen Modus, entweder der Zahlung durch Landrentenbriefe oder selbst durch Capital erfolgen, nur dass auch hier, im letztern Fall, im Kaufcontract der Zinsfuss zu bemerken ist, nach welchem der Rentenkaufpreis ganz oder zum Theil zu Capital umgerechnet und getilgt worden. Es kann selbst der Freiheit der Contrahenten überlassen bleiben, dass dies Capital nicht baar ausgezahlt, sondern in einer persönlichen Schuldform übernommen wird. Nur wäre diese neue Schuld kein rückständiger Kaufpreis mehr, sondern aus dem Kaufcontract wäre Zahlung geleistet.

In der Praxis würde sich also jeder Verkauf so stellen. Der Kaufpreis wird immer nur in einer Rentenwerthsumme vereinbart. Die Deckung desselben erfolgt entweder durch Uebernahme schon bestehender Rentengrunds schulden oder durch Zahlung oder durch Uebernahme rückständiger Kaufgelder. Die Modalitäten der Zahlung — zu welchem Theil des Rentenkaufpreises dieselbe zu erfolgen habe, ob und wie weit durch Landrentenbriefe oder durch Capitalzahlung, und, wenn Letzteres, nach welchem Zinsfuss — bleibt der freien Vereinbarung der Contrahenten anheim gegeben. Dagegen kann *ex jure reservati dominii* dem Verkäufer kein andrer Anspruch zugestanden

werden, als eine diesem rückständigen Theil des Rentenkaufpreises entsprechende Rentenabfindung²²⁾.

22) Dass dadurch den heute aus Verkäufen herrührenden Verschuldungen des Grundbesitzes ein heilsamer Zügel angelegt werden würde, leuchtet ein; denn heute, unter dem Capitalprincip, wird, wenn der Zinsfuss gefallen und also der Capitalgrundwerth gestiegen ist, der Besitzer verlockt, um einen hohen Capitalgewinn einzustreichen, sein Grundstück wie ein Börsenpapier zu verkaufen. Dabei wird das Grundstück natürlich mit rückständigen Kaufgeldern höher belastet. Nun steigt wieder der Zinsfuss, der Capitalgrundwerth fällt, der derzeitige Besitzer hat den Spielverlust gehabt und das Grundstück vermag seine Schuldenlast nicht mehr zu tragen.

Dies verderbliche Spiel hört unter dem Rentenprincip vollständig auf. — Freilich hat die Gewohnheit so blind gemacht, dass man sich noch gar nicht einmal, welches Spiel man treibt, bewusst worden. So sagt auch Conrad a. a. O.: „Ebenso kann die Steigerung des Zinsfusses nicht die Hauptursache der Noth sein, wie Rodbertus meint; denn diese Erscheinung zeigt sich im ganzen Norden, ohne überall Creditnoth zu erzeugen, wie wir, Dank der Enquête, behaupten können“. Und weiter: „Ganz wird aber durch die Bemerkung der Nagel auf den Kopf getroffen, dass in den östlichen Provinzen die Grundbesitzer mit so geringem Capital kaufen, dass ihnen zu wenig an ihrem wirklichen Besitzthume gehört“. Und endlich: „Die Sitte, mit einem Vermögen von 25 — 30 % des Kaufcapitals ein Gut zu übernehmen, wurde hervorgerufen und gerechtfertigt durch die gewaltige Preissteigerung des Grund und Bodens seit den 30er Jahren, welche in gleichem Maasse in anderen Gegenden nur durch Fabrikanlage und aussergewöhnliche Umstände bewirkt wurde“. — Aber mit diesen Ansichten wird vielmehr beim Nagel vorbei geschlagen. Die Grundbesitzer in den östlichen Provinzen, die heute bankerott sind, tragen durchaus nicht selbst die Schuld ihres Unglücks, wenn sie sich zu ihrer Zeit mit einem „Vermögen von nur 25 bis 30 % des Kaufcapitals“ ankauften. Denn sie überschätzten die Rente des gekauften Grundstücks nicht; ihre landwirthschaftliche Berechnung war also richtig; sie nahmen auch nur den damals wirklich herrschenden Landzinsfuss zur Capitalisation an; sie thaten also damit

5) Darlehne auf Grundbesitz können nur in Form des Rentenkaufs aufgenommen werden.

Es kann also nicht mehr ein unveränderlicher kündbarer Capitalbetrag, der einen nach der Bewegung des Zinsfusses veränderlichen Rentenbetrag abwirft, sondern nur noch ein unveränderlicher unkündbarer Rentenbetrag, der einen nach der Bewegung des Zinsfusses veränderlichen Capitalbetrag repräsentirt, auf den Grundbesitz aufgenommen werden.

Es leuchtet ein, dass, wenn bei diesem Princip der

nur, was alle Welt thut; sie wurden endlich durch die Gesetzgebung selbst gezwungen, nach dem Capitalisationsprincip zu kaufen und mussten sich also auch dem Gesetz unterwerfen. Sie würden dabei auch mit ihrem „Vermögen von nur 25 bis 30% des Kaufcapitals“ allen sonstigen nachtheiligen Chancen der landwirthschaftlichen Reinerträge, als Fluctuationen der Erndten und der Preise, zu begegnen vermocht haben, — wenn der Zinsfuss **stabil** geblieben wäre oder das **Rentenprincip** gegolten hätte. Aber die Gesetzgebung obtrudte ihnen das Capitalisationsprincip, und der Zinsfuss — den die Käufer doch zu ihrer Zeit und nach seinem damaligen Stande, weil er der grade laufende war, zur Capitalisation anwenden durften, ja mussten, wie es die Industrie auch nur thut — steigt. Das Capital, in seiner Beweglichkeit, vermag sich, wenn es durch solches Steigen in seiner bisherigen Beschäftigung genirt wird, herauszuziehen und zu retten, aber der Grundbesitz sitzt fest und ist bankerott. — Trifft es also nicht besser den Nagel auf den Kopf, ist es nicht logischer, zu schliessen, dass das Capitalisationsprincip jene Grundbesitzer bankerott gemacht, als dass dies durch die Ankäufe mit Vermögen von nur 25 bis 30% des Kaufcapitals geschehen sei? „Unsere Einbildung muss nur erst wieder recht gewöhnt werden!“ —

Grundbesitzer ein Capital aufnehmen will, er es auch nur in Form eines Rentenkaufs wird bekommen können. Er muss einen immerwährenden gleichen Rentenbetrag aus seinem Grundstück hingeben, um dafür den augenblicklichen Capitalbetrag, den er bedarf, zu erhalten. Die Höhe der Rente, die er für diesen bestimmten Capitalbetrag hinzugeben hat, wird sich also nach dem dermaligen Zinsfuss richten. Steht dieser hoch, so wird ein grösserer Rentenbetrag, steht derselbe niedrig, ein geringerer für dasselbe Capital zu bewilligen sein. Bei Capitalaufnahmen entgeht also der Grundbesitzer den Wirkungen der Fluctuation des Zinsfusses auch durch den Rentenkauf nicht. Allein es wird dadurch, dass jede Grundschuld nur in einer unveränderlichen Rente bestehen darf, verhindert, dass der Grundbesitzer die Verpflichtung auf sich nimmt, die Grundschuld in Capital zu lösen; eine Verpflichtung, die aus dem Grundstück selbst zu erfüllen unmöglich ist, da dieses immer nur Rente abwirft, selbst von den aufgenommenen und in ihm fixirten Capitalien nur Rente abwirft²³⁾, die sich daher nur als ein Zwangsmittel erweis't, um, besten Falls, dem Grundbesitzer mehr Rente abzupressen, während doch keine neue oder grössere Verschuldung von ihm eingegangen wurde; schlimmsten Falls, ihn aus seinem Besitz zu vertreiben, während, wenn die Obligation in sachgemässer Form eingegangen wäre, dieser Besitz noch hinreichen würde, sie zu erfüllen.

6) Alle den Grundbesitz aus Erbtheilungen,

23) Dass auch diese nur Grundrente abwerfen, werde ich im Abschnitt „Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths“ beweisen.

Verkäufen oder Capitalaufnahmen dinglich belastenden Obligationen sind selbständige Rentenobligationen.

Mithin hat die subsidiäre und accessorische Natur des Pfandrechts an Grundstücken aufgehört und es giebt keine anderen „Hypothekenschulden“ als selbständige Rentengrundschulden. — Forderungen aus einem der vorbenannten drei Schuldtitle sind im Grund schon, ihrer Natur nach, selbständige dingliche Rechte und die aus ihnen entspringenden Rentenobligationen sind daher auch schon an sich selbständige Rentengrundschulden. Es sollen aber auch aus keinem andern Titel Hypothekenschulden bestellt werden dürfen, als in der Form selbständiger Rentengrundschulden. Hierin liegt keine Unbilligkeit gegen die Realgläubiger. Eine solche könnte nur auf dem Standpunkt des Capitalgrundwerths und der Verpfändung nach Capitalwerth darin gefunden werden. Vom Standpunkt des Rentengrundwerths und der Rentenverschuldung würde vielmehr in der Verhaftung des persönlichen Vermögens des Realschuldners eine Unbilligkeit liegen, wie dies beim Rentenkauf aus der Natur dieses Begriffs, bei Rentenabfindungen aus Erbtheilungen und Verkäufen aus der Natur des Grundstücks als eines Rentenfonds und der Bestimmtheit und Priorität dieser Abfindungen, gegenüber dem unbestimmten und jenen Abfindungen nachstehenden Rentenantheil des Annehmers, hervorgeht. Insofern also neuere Hypothekeneinrichtungen die Dinglichkeit solcher Forderungen nur durch Eintragung in öffentliche Bücher existent werden lassen, sind selbständige Renten-

grundschulden auch die einzigen, die in unsern Hypothekenbüchern sub Rubr. III. Platz finden können.

Selbstverständlich ist, dass danach auch diese Bücher einer etwas andren formalen Einrichtung bedürfen. Wie sie den Erwerbspreis oder Taxwerth des Grundstücks nicht mehr in Capitalwerth, sondern nur noch in Rentenwerth ausdrücken dürfen, so findet auch die Eintragung der Grundschulden in die betreffende Colonne nur in Rentensummen anstatt in Capitalsummen statt und wie die Höhe der Verschuldung des Grundstücks sich aus der eingetragenen ganzen Rentensumme ergibt, so erhellt auch der Locus einer Grundschuld nur aus den voreingetragenen Rentensummen.

7) Die urkundliche Form für die den Grundbesitz dinglich belastende Obligation ist der Rentenbrief.

Da alle Hypothekenschulden nur Rentenschulden und alle Rentenschulden selbständige Grundschulden sind, so würde der gewöhnliche Rentenbrief, der der heutigen Individualhypothek entspricht, im Wesentlichen enthalten:

- a) den Namen des mit Rente belasteten Guts;
- b) dessen letztherausgestellten Rentenwerth;
- c) den Namen des Rentengläubigers;
- d) die aus der betreffenden Obligation schuldige Rentensumme;
- e) die dieser Summe vorangehende Rentenschuldsumme.

De Name eines persönlichen Rentenschuldners oder des

jeweiligen Gutsbesitzers würde also fortfallen. — Den eben bezeichneten Rentenbrief würde man einen **Gutsrentenbrief** nennen können. — Auch solchem auf ein specielles Gut radicirten Grundrentenbriefe würden alle Erleichterungen zu gewähren sein, die man heute in Bezug auf den Umsatz von Privathypotheken erstrebt. Würde mit der Rentenbriefeinführung zugleich das Personalcreditinstitut verbunden, das ich unten in dem betreffenden Abschnitt skizzire, und würde dann, wie es unzweifelhaft der Fall sein würde, jeder Landwirth dies Institut zum Vermittler seiner Einnahmen und Ausgaben machen, wie in England jeder Geschäftsmann seine Bank dazu hat, so würden selbst diese Individualgutsrentenbriefe mit Coupons versehen werden können, um bei jenem Institut die fällige Terminsrate zu erheben.

- 8) Es werden qualificirte oder **Landrentenbriefe creirt**. Solche Qualification erhalten diejenigen Rentenbriefe, die in der Inhaberform und unter solidarischer Verhaftung des Grundbesitzes des Landes ausgestellt sind.

Unsre Grundrente²⁴⁾ bildet eine Scala, die bisher, wenn sie auch periodisch wieder gefallen, im Ganzen doch immer noch gestiegen ist, und, so lange unsre nationale Entwicklung selbst eine aufsteigende bleibt, auch ihrer Seits noch

24) Ich habe zwar schon im ersten Bande die Natur der Grundrente aus einander gesetzt, bin aber doch missverstanden worden. Ich komme daher in dem Abschnitt „Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths“, wo ich die aus dem Wesen des Grundwerths mir gemachten Einwürfe näher beleuchte, auf den Begriff der Grundrente zurück.

weiter steigen wird. Weil sie eine solche Scala bildet, bieten natürlich die neueren und höheren Abschnitte derselben nicht die gleiche Sicherheit eines fortdauernden Bestandes, wie die älteren und unteren, denn jene sind mehr in Gefahr, von periodischen Rückschlägen getroffen zu werden, als diese. Dagegen muss die Grundrente bis zu irgend einem gewissen Punkt der Scala als diesen Gefahren schlechterdings entzogen betrachtet werden, es müsste denn sein, dass die Nation selbst schon wieder in stetigem Niedergange begriffen wäre, wogegen überhaupt kein Kraut gewachsen ist. — Es ist ferner klar, dass dieser Punkt bei steigender nationaler Entwicklung und deshalb auch mit steigender Grundrente auch immer mehr hinausgerückt werden kann, so dass mit der Zeit auch immer ein grösserer Theil der Grundrente vor nachtheiligen nationalen Wechseln gesichert erscheint. Es verhält sich dies nicht anders wie heute mit unsrer Pfandbriefsgrenze, die auch einen solchen durchaus sicheren Abschnitt des Grundwerths markirt, oder doch markiren soll, die, genau betrachtet, sich ebenfalls nur auf die bezeichnete Bewegung der Grundrente stützt, wenn sich auch die Landschaften, in Folge des Capitalisationsprincips dem trügerischen Capitalwerth, der sogar fallen kann, wenn die Rente steigt, anzuvertrauen gezwungen sind, und deshalb, in Berücksichtigung dieser Gefahr, jenen Punkt in der Scala niemals so hoch hinausrücken dürfen, als wenn solche Capitalisation nicht dazwischen träte. Deshalb würden also auch die Rentenbriefe, die bis zu dem bezeichneten Punkt reichen — immer vorausgesetzt, dass die

Nation nicht schon dem Niedergange verfallen ist — eine absolute Sicherheit bieten, und nur an der Persönlichkeit des Besitzers könnte es liegen, wenn die Renten solcher Briefe nicht pünktlich bezahlt würden.

Deshalb hat es keine Gefahr, alle Rentenbriefe dieser Gattung und Sicherheit, wenn noch einige andre Erfordernisse erfüllt werden, zu qualificirten oder Landrentenbriefen zu erheben. Diese Erfordernisse bestehen in der Inhaberform dieser Briefe; in der solidarischen Verhaftung des nationalen Grundbesitzes — oder eines Theils desselben — für die Sicherheit der Briefe; und in einer Veranstellung für pünktliche und bequeme Rentenzahlung — strenge Innehaltung der Zahlungstermine, Coupons u. s. w. Diese drei Punkte berühre ich hier nur, weil sie schon aus unsern Pfandbriefsystemen klar sind.

Solche Landrentenbriefe sind denn nicht mehr Gutsrentenbriefe, Individualrentenbriefe, sondern, analog den heutigen Capitalpfandbriefen, solidarische Schuldbriefe des gesamten Grundbesitzes des Landes, die zu dem Betrage emitirt werden, wie sie von den einzelnen Grundbesitzern unter Verpfändung jenes absolut sichern Theils ihrer Rente begehrt werden, die nur noch die Rentensumme, für die sie gelten, enthalten, aber wegen ihrer Inhaberform, solidarischen Sicherheit und absoluten Priorität vor allen andern Privatschulden den oben sub Nr. 7. a, b, c, d, e bemerkten Inhalt der Gutsrentenbriefe entbehren können.

9) Landrentenbriefe sind das gesetzliche Lösungs- oder Zahlungsmittel für alle Rentenobligationen.

Es ist klar, dass sowohl die Deckung des Kaufpreises nach Rentenwerth, als die Abbürdung von Rentenschulden, sie mögen nun aus Erbtheilungen, rückständigen Kaufgeldern oder Darlehen entsprungen sein, grosse Schwierigkeiten machen würde, wenn hier nicht irgend ein Expediens aufzufinden wäre. Man würde entweder niemals eine Zahlung leisten können und also fortwährend Rentenschuld auf Rentenschuld häufen, oder auch bei allen Zahlungen in's Capitalisationsprincip zurückfallen müssen, was die grössten Inconvenienzen mit sich führen würde.

Dies Expediens sind die Landrentenbriefe, die, wenn die oben genannten Erfordernisse erfüllt sind, die Stelle des Geldes für den Verkehr in Grundbesitz vertreten, als Grundgeld dienen können und dadurch auf die für den Verkehr leichteste und die Nation vortheilhafteste Weise die Schwierigkeiten, die sich sonst beim Verkauf und der Verschuldung des Grundbesitzes nach Rentenwerth herausstellen würden, zu heben vermögen. Denn sie vereinigen in Folge der dadurch erhaltenen Qualification alle Haupteigenschaften des Geldes in sich.

Zuerst und vor Allem: Sie sind ein Werthmaass des Grundbesitzes selbst, denn der Rentenbrief ist selbst nur ein Theil des Rentenwerths, der dem Grundbesitz eigen ist. Ein Gut von 5000 Rthlr. Ertragswerth wird daher immer genau bemessen durch fünf oder zehn Rentenbriefe, deren jeder eine Rente von 1000 oder 500 repräsentirt. Der Rentenbrief ist also ein Grundwerthmaassstab im strengsten Sinne des Worts.

Zweitens: So qualificirte Rentenbriefe besitzen auch ver-

möge der bezeichneten Vorkehrungen die Eigenschaft in demselben Maasse, wie sie den Grundwerth messen, ihn auch durch ihren eignen Werth zu decken und also zu bezahlen, ebenso wie auch wirkliches Geld, Gold und Silber, einen eignen „innern“ Werth hat (intrinsèque wie die französischen Oekonomisten sagen). Solche Rentenbriefe liquidiren daher auch auf der Stelle. Denn der Werth des Grundstücks, das gekauft wird, besteht ja nur in Rente, die nach Summen theilbar ist, also in einzelnen Rentenbeträgen, und der Werth der Rentenbriefe besteht ja ebenfalls in Rente, d. h. in Werth derselben theilbaren Art. Indem man also den Rentenwerth eines Guts mit Rentenwerth in Rentenbriefen bezahlt, bezahlt man, wie bei Gold und Silber, das auch nur den Tauschwerth einer Waare mit seinem Tauschwerth bezahlt, immer auch den Gleichwerth in dem bezahlten Gegenstande. Freilich ist Gold und Silber ein allgemeines Geld, für alle Waaren und Tauschfälle, denn der Tauschwerth ist der allgemeinste Werth, den eine Sache haben kann; Gold und Silber ist also Weltgeld. Rentenbriefe dagegen sind nur ein specielles Geld, nur für den Verkehr in Grundbesitz, denn der Rentenwerth ist ein specieller Werth des Grundbesitzes, sie sind daher nur Grundgeld. Aber in dieser speciellen Werthsphäre verrichten sie ihre Function vollkommen so gut, wie Gold und Silber in ihrer allgemeinen Werthsphäre²⁵⁾. Sie übertreffen in dieser

25) J. Möser, obwohl er sich wohl kaum die heutigen Creditformen schon sämmtlich vorstellen konnte, hat doch mit seinem scharfen und gesunden Blick auch schon diese Folge des Rentenprincips erkannt. Er

Beziehung sogar das Papiergeld, denn dieses bezahlt nur Waaren mittelst der mit ihm verbundenen und für realisir-

sagt in seiner bekannten Abhandlung: „Die Furcht, dass der Credit wegfallen würde, ist also theils eine Folge unserer seit hundert Jahren veränderten Art zu denken, theils aber ungegründet. Es würde vielmehr eben dadurch, dass der Zinscontract auf dem Lande ganz abgeschafft und dafür der Rentenkauf wieder eingeführt würde, ein ganz neuer Credit entstehen. Denn die erste nothwendige Folge davon würde sein, dass die Rentenverschreibungen, oder die Obligations ohne Löse, mit zur Circulation kommen, und die Stelle des baaren Geldes vertreten würden. Ein Vorthail, der wirklich verdient, dass wir ihn näher in Betracht ziehen. Es würde dieses zwar noch einige Voranstalten erfordern, indem in vorbenannten Ländern — Frankreich, Spanien, Italien, Holland — blos die Rentenverschuldungen, welche der Staat oder eine andere öffentliche Kasse auf sich selbst ausgestellt haben, dem Gelde gleich circuliren; die Privatrentenverschreibungen aber nur bei gewissen Handelscomtoirs, die nicht ohne Vorthail dabei bestehen, gekauft oder verkauft werden. Allein diese Veranstaltungen sind so schwer nicht. Ein zuverlässiges Hypothekencbuch, wobei der Staat alles, was darin eingetragen wird, garantirt, macht die ganze Sache aus; und wie sehr würden sich auf diese Art die Zahlungen erleichtern, wenn wir in einer Zeit, wo das klingende Geld immer rarer wird, ein solches Papier zu Hülfe nehmen könnten?“ Und weiter: Diese Letzteren — die Rentenverschreibungen — müssen nothwendig den vollkommensten Glauben haben, weil sie nicht wie das Geld einen blossen Conventionswerth haben; sondern Repräsentation solcher Effekten sind, die, so lange als der Grund durch kein Erdbeben verschlungen wird, und Menschen vorhanden sind, die Brod essen wollen, zur unentbehrlichen und unmittelbaren Nothdurft gehören. Ich will der Speculation, die billiger Weise durch das Steigen und Fallen solcher Rentenverschreibungen oder Bancofolios erzeugt werden würde, imgleichen der Comtoirs, wo man sie in dieser Maasse zu jeder Zeit discontinuiren könne, nicht gedenken, um nicht zu weitläufig zu werden. Genug, die Löse oder das Anlehen auf Zinsen muss bei Landeigenthümern schlechterdings aufhören; wer auf Zinsen leihen will, muss es auf Wechsel, auf bewegliches Pfand, oder auf persönlichen Credit thun, und keine Hypo-

bar gehaltenen Anweisung auf Gold und Silber. Papiergeld ist also nur mittelbar Geld. Jenes Rentengrundgeld ist aber unmittelbar Geld, denn es verweist auf keinen Zwischenwerth, aus dem es erst seinen eignen Werth schöpfte, sondern es trägt diesen, wie Gold und Silber, unmittelbar in sich, indem es den Werth, den es im Gute deckt, auch in sich selbst trägt. Wie daher der Rentenbrief, vom Verhältniss des Rentengläubigers zum Rentenschuldner aus betrachtet, nicht einmal ein Creditpapier ist, so wenig wie ein Kaufbrief es ist, so ist der Rentenbrief als Grundgeld auch nicht einmal nur Creditgeld, wie es das Papiergeld ist.

Drittens und viertens besitzen denn auch so qualifizierte Rentenbriefe in der Inhaberform die leichte Uebertragbarkeit und, in der Ausstellbarkeit in grossen und kleinen Apoins, die Theilbarkeit des Geldes.

So erfüllen daher Landrentenbriefe die Idee des Geldes — innerhalb der Sphäre des Grundbesitzverkehrs — im eminenten Grade, denn sie sind zugleich Werthmaass und Quittungs-Anweisung, letzteres in höchster Sicherheit und für die verschiedensten Werthportionen. Wer z. B. Grundbesitz in irgend einer grossen oder kleinen Werthportion in den Verkehr eingeliefert und dafür einen gleichwerthigen Rentenbrief erhalten hat, besitzt in diesem nicht blos die Quittung für den eingelieferten Werth, sondern zu-

thek am Grunde haben“. Die Garantie, die Möser in der ersten Stelle vom Staat fordert, leistet besser der solidarisch verbundene Grundbesitz.

gleich auch die sicherste Anweisung auf den Verkehr für einen Grundwerth gleichen Betrages. —

Wenn also ein Theil der Rentenbriefe des Landes in der bezeichneten Weise qualificirt würde, so würden sämtliche Rentenbriefe in voreingetragene Landrentenbriefe und in nacheingetragene Gutsrentenbriefe zerfallen, jene unsern voreingetragenen Pfandbriefen, diese unsern nacheingetragenen Individualhypotheken vergleichbar. Aber wenn unter dem Capitalprincip Pfandbriefe und Individualhypotheken nichts mit einander zu thun haben, so würde sich ein sehr reger Verkehr entwickeln, denn man würde ohne Weiteres mit einem an der Börse gekauften Landrentenbrief jeden gleichwerthigen Gutsrentenbrief einlösen können. Der Gutsrentengläubiger, der einen Landrentenbrief erhielte, würde hiervon den grössten Vortheil haben und die Möglichkeit solcher leichten Abtragung würde ausserordentlich viel zur Schuldentilgung beitragen.

So lässt sich voraussehen, dass Landrentenbriefe, weil sie zur Abbürdung von Schulden, zu An- oder Abzahlung von Kaufgeldern, zur theilweisen oder gänzlichen Auszahlung von Erbtheilen dienen oder selbst erforderlich wären, ein an den Börsen äusserst gesuchtes Papier werden würden. Schon hiedurch würden sie das Gleichgewicht ihres Werths in sich selbst tragen, weit mehr sogar als Papiergeld, das an allen öffentlichen Kassen zum vollen Werth genommen wird; denn bei Behandlung des Grundbesitzes nach Rentenwerth gäbe es im Grunde kein andres Zahlungsmittel als sie. Sie würden höchst wahrscheinlich ein Geld werden, das mit-

unter Agio abwerfen würde, womit denn — um mich hier kurz zu fassen — angezeigt wäre, wann jener Punkt in der Scala der Grundrente, der die Landrentenbriefgrenze bezeichnete, im Interesse des Verkehrs hinauszurücken sein würde²⁶⁾.

10) In allen Verkäufen unter öffentlicher Autorität darf die Deckung des Kaufpreises nur entweder durch Uebernahme von Rentenschulden oder durch Rentenzahlung — mittelst Landrentenbriefen — erfolgen.

Wenn es der freien Vereinbarung der Interessenten überlassen bleiben könnte, in wie weit die Rentenerbtheile oder der Rentenkaufpreis in Capital ausgezahlt werden solle, so würde ein Verkauf unter öffentlicher Autorität — den zu beantragen jeder Miterbe das Recht haben müsste — lediglich nach Rentenrecht stattfinden dürfen. Diese Bestimmung würde den nothwendigen praktischen Schlussstein desselben abgeben. Sie entspräche der Würde der öffentlichen Autorität, bei der keine von der rechtlichen Natur eines Geschäfts abweichende individuelle Willkühr für zu-

26) Nach dieser Darstellung glaube ich nicht, dass man gegen das Rentenprincip noch den Einwurf machen kann, den der Herr Vorsitzende der Enquêteverhandlung machte: mit der Zeit würde der Grundbesitz unter der Last der Rentenschulden erliegen müssen. Denn — wir haben ja gesehen — die zwangsweise Zinsamortisation trägt nicht viel zur Schuldentilgung bei, vielmehr die freie und volle Abtragung; diese würde durch die Leichtigkeit, mit der Gutsrentenschulden durch Landrentenbriefe zu tilgen sein würden, ausserordentlich gefördert werden. Das Rentenprincip würde also vielmehr ein Sporn zur Schuldentilgung sein.

lässig erkannt werden kann; sie würde die Erben zur Vereinbarung unter sich geneigter machen und sie zurückhalten, leichtfertig auf Verkauf des ererbten Gutes zu dringen; sie würde endlich den Landrentenbriefen — dem Grundgelde — noch eine gesichertere Circulation bereiten, die eben so sehr im Interesse der Inhaber dieser Briefe wie auch des Renteninstituts sein würde.

- 11) Um dem bezeichneten Theil der Rentenbriefe die Qualification von Landrentenbriefen zu verleihen, wird aus den verbundenen Grundbesitzern eine Behörde errichtet, welche die Grenze bestimmt, bis zu der Rentenbriefe dieser Qualification auf jedes Gut ausgefertigt werden dürfen; welche der Ausfertigung dieser Briefe vorsteht; die pünktliche Zahlung der Renten vermittelt; für die Förderung des Curses der Briefe thätig ist; den Wirthschaftsbetrieb der Grundbesitzer überwacht, — kurz, analog den heutigen Landschaftsbehörden, die ganze Competenz, die zur gedeihlichen Leitung eines solchen Landrentenbriefeninstituts erforderlich ist, ausübt.

Es ist klar, dass, wenn die Ausstellung der Gutsrentenbriefe, ebenso wie heute die Ausstellung von Individualhypotheken, dem Privatverkehr, unter vorschriftsmässiger Betheiligung der richterlichen und Hypothekenbehörden, über-

lassen wäre, für das Institut der Landrentenbriefe eine besondere Behörde nothwendig sein würde, ebenso wie heute für das Institut der Pfandbriefe. Eine solche Behörde in's Leben zu rufen, Falls die Gesetzgebung zugleich materiell vorginge, würde nicht mehr oder weniger Schwierigkeiten bieten, als ihrer Zeit die Einführung der Landschaftsbehörden bot. Sollte es gelingen, unsre Provinziallandschaften zu einer Centrallandschaft zu vereinigen, und demnächst zur Annahme des Rentenprincips statt des Capitalprincips zu disponiren, — so würde sich das Rentenbriefsinstitut, in natürlicher Anknüpfung an das Pfandbriefsinstitut, um so leichter einführen lassen. Und weshalb sollten die Landschaften nicht in dieser Weise vorgehen? Seit der Unkündbarkeit der Pfandbriefe sind sie schon eine Art Rentenbriefinstitut, nur, dass sie noch im Uebrigen mit allen Mängeln des Capitalprincips behaftet sind. Dies convertirte Institut würde dann mit der Convertirung der Pfandbriefe in Landrentenbriefe zu beginnen haben. Und schon diese erste Operation würde im höchsten Interesse sowohl dieses Instituts selbst, wie des bepfandbrieften Grundbesitzes, wie auch des pfandbriefbesitzenden Publicums geschehen. Des Instituts selbst, — weil dieses dadurch der Gefahr entrückt würde, dass seine nach dem Zinsfuss von 5 emittirten Briefen, bei dessen Steigerung auf 6, ihre Sicherheit verlieren; des bepfandbrieften Grundbesitzes, — weil die Capitalform der heutigen Pfandbriefe einen im Verhältniss zu ihrem Zinsbetrage unnöthig grossen Locus vom Grundwerth fortnimmt; des pfandbriefbesitzenden Publicums, —

weil sich, bei gleichzeitiger Einführung des materiellen Rentenrechts, sofort das dringendste Bedürfniss nach dem Grundgeld, das die Landrentenbriefe abgeben würden, im Privat- wie im öffentlichen Verkehr, auf's Dringendste fühlbar machen und dies Bedürfniss nicht verfehlen würde, den Curs der heutigen Pfandbriefszinsensbeträge in der Landrentenbriefform sofort höher steigen zu lassen, als derselbe Curs heute in der Capitalpfandbriefsform steht. Die voraussichtliche Steigerung würde auch den Pfandbriefsinhabern die Convertirung der Pfandbriefe in Landrentenbriefe annehmbar machen, oder auch Banquiers bewegen, die Convertirung zu ermitteln, ohne dass die Grundbesitzer deshalb ein Opfer zu bringen hätten.

Was dann noch die Grenze, bis zu welcher Landrentenbriefe ausgefertigt werden könnten, anbeträfe, so würde dies zu dem ganzen Betrage des Behufs unsrer Grundsteuerausgleichung ermittelten Reinertrags geschehen können. So ungleichmässig diese Reinerträge auch gegriffen sein mögen, so bieten sie sich doch heute als die nächste und natürlichste Norm des Grundwerths an. Auch würde keine Gefahr dabei sein, bis zu diesem ganzen Betrage vorzugehen, weil eben diejenige Gefahr, die beim Capitalisationsprincip darin liegt, dass, wenn der Zinssuss von 4 auf 5 steigt, der Grundwerth um 20% fällt, beim Rentenprincip vollständig beseitigt ist, die zur Grundsteuerausgleichung angenommenen Reinerträge selbst aber so niedrig gegriffen

sind, dass sie den gewöhnlichen Schwankungen der Grundrente nicht mehr unterliegen. —

Würde endlich das schon mehrfach angedeutete Personalcreditinstitut mit dem Landrentenbriefinstitut zu einem einzigen, nur in zwei verschiedenen Departements arbeitenden Institut verbunden, wie ich unten in dem Abschnitt „Die Creditorganisation des ländlichen Grundbesitzes“ vorschlage, so würde die Abtheilung für Personalcredit in den bei ihr zusammenströmenden Fonds auch die Mittel besitzen, auf den Curs der Landrentenbriefe günstig einzuwirken, indem sich kein besseres Papier zur einstweiligen Belegung jener Fonds finden würde, als Landrentenbriefe. Dadurch würde diese Abtheilung zu einem natürlichen Reservoir der Landrentenbriefe werden, bei dem das Publicum seinen Bedarf an diesem Grundgelde leichter einkaufen würde, als an den Handelsbörsen, so dass das Renteninstitut kaum je veranlasst werden würde, zur Beschaffung von Baarmitteln, ihrer Seits Landrentenbriefe an der Börse verkaufen zu müssen.

Es würde eine heute noch vergebene, meine vereinzelte Kraft auch wahrscheinlich übersteigende Arbeit sein, die vorstehenden Bestimmungen, die so viele Theile des materiellen und formellen Rechts umgestalten würden, schon in specielle Gesetz- und Statutenentwürfe zu kleiden. Erst müssen wieder die Principien eines den heutigen Verkehrsbedürfnissen entsprechenden Rentenrechts den entwöhnten An-

schauungen des Publicums klar gemacht werden²⁷⁾. Dies, glaube ich, ist in den vorstehend entwickelten Grundzügen geschehen. Prüft man sie mit Aufmerksamkeit, so muss man sich überzeugen, dass das Rentenprincip nicht blos das einzige, sondern auch das specifische Mittel gegen solche Crisen, wie die heutige, ist; denn — indem es den Rentenwerth dem Capitalwerth substituirt, beseitigt es die Gefahr, die mit den Schwankungen unsrer heutigen Verschuldungsunterlage gegeben ist; — indem es Erbtheilungen und Verkäufe nur nach Rentenwerth vornehmen lässt, beseitigt es auch die Spielchance, die, je nach der Bewegung des Zinsfusses, bald den Besitzantheil des Annehmers resp. Käufers, bald die Besitzantheile des Miterben resp. Verkäufers auf Kosten des andern Theils steigert, in jenem Fall zu Verkäufen und Verschuldungen reizt, in diesem den derzeitigen Besitzer seines Vermögens beraubt, in jedem dieser beiden Fälle aber den Grundbesitz, als solchen, auf's Aeusserste schädigt; — indem es endlich die Unkündbarkeit der Rente der Unkündbarkeit des Capitals substituirt, beseitigt es auch die Lüge, die in der Uebernahme der Verbindlichkeit liegt, Grundbesitz wie Capital verwerthen zu können. So hebt es in der That mit dem Capitalisationsprincip auch jene drei eigenthümlichen Missstände desselben auf, aus denen, wenn das Grundeigenthum frei ist, sich jedes Mal, wenn der Zinsfuss andauernd steigt, eine Noth, wie die heutige, entwickeln muss. Will man also die Freiheit des Grundeigenthums nicht antasten

27) „Unsere Einbildung muss erst wieder recht gewöhnet werden“. J. Möser a. a. O.

und kann man die Schwankungen des Zinsfusses nicht verhindern, so bleibt nichts übrig, als der Noth die Hebel am Capitalisationsprincip selbst anzusetzen und dieses mit einem Princip zu vertauschen, dass allein im Stande ist, den Wohlstand des Grundbesitzes mit der Freiheit des Grundeigenthums in Einklang zu bringen, den Grundbesitz aus seiner heutigen Abhängigkeit vom Capital zu befreien und ihm jene selbständige Stellung wieder einzuräumen, die ihm, in einem Staatswesen auf den heutigen socialen Grundlagen, dem Capital und der Arbeit gegenüber, gebührt.

Indessen ist das Rentenprincip schon angefochten worden, noch ehe ich es in seinen Grundzügen erörtert gehabt. Die dagegen gemachten Einwendungen sind hergenommen worden:

- 1) aus der Natur des Grundwerths;
- 2) aus der Freiheit des Grundeigenthums;
- 3) aus dem Rechte des Capitals;
- 4) aus dem Interesse des Grundbesitzes;
- 5) aus der Schwierigkeit der Convertirung der heutigen Capitalbriefe in Rentenbriefe.

Ich darf daher die nähere Begründung des Rentenprincips gleich an die Widerlegung dieser Einwendungen knüpfen ²⁸⁾).

28) Nach den in diesem Abschnitt gegebenen Grundzügen wird man sich überzeugt haben, dass diejenige Auffassung des Rentenprincips, die Conrad a. a. O. mir imputirt, mir sehr fern liegt. C. sagt: „Ueber die Pfandbriefsschulden hinaus dürfte schwerlich eine Rentenschuld zu contrahiren sein“. Ferner: „Der Theil des im Grundbesitz repräsentirten Capitals, der reine Grundrente abwirft, ist aber unverhältnissmässig klein und seine Beleihung allein würde dem Creditbedürfniss wenig entspre-

chen. Die Rentenbriefe, die darauf auszugeben wären, würden keine grosse Summe repräsentiren, wenn man streng verführe und das Product menschlicher Arbeit separat in Betracht ziehen wollte“. Endlich: „Damit“ — nämlich, dass den Capitalisten nicht gestattet sein soll, die Ablösung der Rente zu verlangen — „ist dann jede höhere Beleihung von vorherein ausgeschlossen, sie kann sich dann allein auf die unzerstörbaren Naturkräfte beziehen und sich auf noch ein niedrigeres Maass beschränken, als die preussische Landschaft, welche doch Gebäude, die neue westpreussische sogar das Inventar u. s. w. mit in Rechnung zieht. Der Personalcredit würde dann eintreten müssen, wo jetzt noch Realcredit herrscht, und den Landwirth noch häufigeren Kündigungen aussetzen. Wo nun der Vorthail der Massregel liegen soll, muss uns erst der 2. Theil der R'schen Schrift nachweisen“. C. hat sich damit eine ganz andere Vorstellung von meiner Vorstellung des Rentenprincips gemacht, als diese wirklich ist. Er scheint zu glauben, dass ich die Rentenbriefe nur an Stelle der Pfandbriefe setzen wolle. Damit wäre freilich wenig geschehen. Allein auch nur die Landrentenbriefe würden die den Pfandbriefen analogen Schuldscheine sein. Hinter der Landrentenbriefgrenze beginnt aber erst das weite Feld der Individual- oder Gutsrentenschulden. Diese würden nicht „schwerlich“, sondern mit der grössten Gewissheit contrahirt werden. Denn, aus Capitalaufnahmen, haben wir erfahren, laufen die wenigsten von unsern Grundschulden auf. Diese bestehen zum allergrössten Theil aus Erbtheilen und rückständigen Kaufgeldern. Für diese ist aber die Rentenabfindung obligatorisch.

Kommt also ein Gut, das bisher nur mit Pfandbriefen verschuldet war, zur Theilung unter vier Erben und beträgt die Pfandbriefsschuld die Hälfte des Grundwerths, so müssen, wenn sich nicht die Erben über andere Abfindungsmodalitäten einigen, noch hinter der Pfandbriefsgrenze $\frac{3}{8}$ des Gutswerths mit Rentenschulden belastet werden. Selbst der öffentliche Verkauf würde daran im Wesentlichen nichts ändern, weil dieser nun gar nach Rentenrecht zu erfolgen hätte. Eben so mit Schulden ex jure reservati dominii. Diese würden nur in Folge von Rentenabfindungen das Gut belasten dürfen. Aber auch zu freiwilligen Rentenkäufen hinter jener Pfandbriefs- oder Landrentenbriefsgrenze würden sich schon Liebhaber finden, denn, wie J. Möser sagt: „Jeder wird gern Rente kaufen, wenn er nicht mehr auf Zinsen leihen kann“.

4. Das Rentenprincip und die Natur des Grundwerths.

Einen aus der Natur des Grundwerths hergenommenen Einwurf, wenigstens gegen die vollständige Einführung des Rentenprincips enthält Krockers Landwirthschaftliches

Aber noch mehr! Wie ich wiederholt in diesem Theile, namentlich in dem Abschnitt „Das Rentenprincip und das Interesse des Grundbesitzes“ zeige, brauchen wir, wenn wir bei Erbtheilungen und Verkäufen durch das Rentenprincip gedeckt sind und uns zugleich erst zweckmässiger Personalcreditanstalten zu erfreuen haben werden, überhaupt keine Capitalien auf unsern Grundbesitz aufzunehmen. — Die Rentenhypothek reicht also grade so weit, als die Capitalhypothek nur reichen kann, ja wird, weil bei ihr die Gefahr der Wandelbarkeit der Verschuldungsunterlage fortfällt, in der Praxis noch weiter reichen können. Aus demselben Grunde wird auch die Landrentenbriefsgrenze weiter als die Pfandbriefsgrenze hinausgerückt werden können, denn das beruht natürlich gänzlich auf Missverständniss, dass die Rentenschuld nur auf demjenigen Ertrage, den C. die „reine Grundrente“ nennt, würde Platz finden können, oder sich nur „auf die unzerstörbaren Naturkräfte“ würde beziehen können und deshalb sich „auf noch ein niedrigeres Maass, als die preussische Landschaft beleiht, beschränken würde“. So gewiss die Grundrente vom Capitalgewinn zu unterscheiden ist, so gewiss ist doch innerhalb jener allgemeinen Grundrente eine unterschiedene „reine Grundrente“, die allein aus „unzerstörbaren Naturkräften“ entspränge, ein reines Phantom, an das sich das Rentenprincip nicht im geringsten zu kehren hat. Dies Princip gestattet die Rentenschuld überhaupt, so weit der Ertragswerth reicht, der noch Schulden tragen kann, verbietet sogar jede andre Schuldform als die Rentenschuldform, und gestattet die Landrentenschuld insbesondere, soweit der solidarisch verbundene Grundbesitz den Ertragswerth für hinlänglich sicher dazu hält, und darin kann, eben wegen jener mit dem Capitalprincip nothwendig verbundenen Gefahr der Wandelbarkeit der Verschuldungsunterlage, selbst keine Capitalhypothekenbank so weit gehen als das Landrentenbriefinstitut.

Centralblatt 1868 Mai ²⁹). Dieser Einwurf beruht auf rein wissenschaftlichen Anschauungen, auf der viel bestrittenen Ansicht, die man von der „Grundrente“ hat, und verdient daher schon im Interesse der Wissenschaft eine eingehende Erörterung. Ich gebe die Hauptstelle aus dem Centralblatt in der Anmerkung ³⁰).

29) Auch Conrad a. a. O. macht Einwürfe dieser Art. Ich komme unten auf sie zurück.

30) Es heisst hier: „Die Freiheit des Grundeigenthums, giebt der Verfasser zu, ist nicht mehr zu beseitigen und das ist ein Glück. Dieselbe hat nicht so sehr einen Zwang ausgeübt, als sie es dem Nationalreichthum vielmehr ermöglichte, eine sichere und für die Ersparnisse erspriessliche Anlage zu finden. Ohne Kolonien und ausgedehnten Handel, wie England sie hat, musste das Allodialverhältniss bei uns sich erhalten und herausbilden, ein überwiegendes Feudalwesen würde die Entwicklung der politischen Machtverhältnisse zurückgehalten haben. Die Monopolisirung des Grundbesitzes ist gegen das Interesse der Entwicklung des Nationalwohlstandes, wo dieser vor Allem auf dem Grundbesitz basirt. Der Zwang zur Verschuldung liegt nun aber am wenigsten in der Freiheit des Besitzes und den damit verbundenen Besitzveränderungen. Verfasser ist zwar zu dem Resultat gelangt, doch ohne den Charakter, das Wesen der Rente zu präzisiren, denn der Ertragswerth ist nicht die Rente selbst, sondern enthält sie nur. Verfasser scheidet Immobiliarcredit und Personalcredit in ihrer Wirkung, wie sie in ihrem Wesen verschieden sind, und ist es ganz besonders der Personalcredit, der eingehend zu beleuchten ist. Derselbe wird mit dem Wechselcredit identifizirt. Der Personalcredit soll die „Betriebsmittel“ der Wirthschaft, Inventarium und umlaufendes Capital beschaffen oder ergänzen. Zwischen dem Grund und Boden und dem Betriebscapital liegt aber das stehende Capital, welches auf Inventarium, Gebäude und Meliorationen verwandt wird. Soll dieses dem Personalcredit oder dem Immobiliarcredit verfallen? Der Verfasser behält das Inventarium dem ersteren vor, er kann daher nur das wechselnde lebende Inventarium gemeint haben. Für

Das C.-Bl. stellt sich also, wenn ich recht verstehe, die Sache so vor:

Meliorationen können jedenfalls nicht durch Personalcredit allein die Mittel beschafft werden.

Sobald an Grund und Boden die Kultur herantritt, so ist er nicht mehr blosses Material, sondern Material, an dem stehendes Capital fixirt ist. Die Kultur ist Arbeitsproduct, Capital, dessen Gewinn und Zins in dem Ertrage des kultivirten Bodens enthalten ist. Wie jegliche Producte einen fluctuirenden Werth haben, so auch das Arbeitsproduct. Dieses steigt mit dem Werth der Arbeit, der Werth der Arbeit bedingt sich durch den Lohn, der steigende Lohn ist in Folge des steigenden Nationalwohlstandes. Es kann daher nicht befremden, wenn Grundbesitz, in dessen Object durch Meliorationen Arbeit und Arbeitswerth fixirt ist, mit dem Werth des Arbeitsproducts steigt. Besitzveränderungen sind es aber, die dafür nur den Ausdruck in dem Kaufpreise hergeben. Die Aufgabe des landwirthschaftlichen Unternehmers ist es recht eigentlich, das Arbeitsproduct zu vermehren, um nicht nur dasselbe durch Reproduktion zurück zu erhalten, sondern darüber hinaus auch einen Gewinn. Dieser Gewinn bezeichnet aber nicht die Höhe der Rente, da wesentlich die Intelligenz des Unternehmers dafür einen Factor bildet. Das durch Bodenmeliorationen zu fixirende Capital kann nicht von einer Bank entnommen werden, die den Rücklauf in kurzer Frist fordert, vielmehr nur als hypothekarisches Darlehn und zwar aus dem „wirklichen“ Nationalcapital, gleich, ob der Grundbesitzer selbst in der Lage ist, darüber zu verfügen, oder ein Anderer. Da der Arbeitswerth, dessen Aequivalent das Darlehn ist, an den Grund und Boden fixirt ist, so ist der Weg, das Darlehn zu erhalten: die Verpfändung des Grund und Bodens, an welchem das Aequivalent haftet. Das so entstandene Hypothek - Capital ist eine Substituierung der Rente, da es seiner Anlage nach sich reproduciren soll, andererseits kann es seiner Anlage nach von keiner Bank vorgeschossen werden. Seine Reproduction genügt nicht dem, was eine Bank verlangen muss: die Ermöglichung der Rückerstattung in kurzen Fristen.

Mehr entspricht der Reproduktion die Amortisation, die allmähliche Rückzahlung. Daraus ist die Schöpfung von Darlehen in Form von Pfandbriefen, die unkündbar sind und amortisirt werden, gerechtfertigt

1) Im „Ertragswerth“ eines Grundstücks — also doch wohl in demjenigen Reinertrage, den ein Pächter nach Abzug des Ersatzes und Gewinnes seines eigenen beweglich bleibenden — d. h. stehenden und umlaufenden — Capitals, so wie aller Instandhaltungs- und Reparaturkosten von Gebäuden, Bewässerungen, Ent- und Bewässerungsanlagen u. s. w. als sog. reine Pachtrente zahlt — sei nur ein Theil als Grundrente zu betrachten, ein anderer grosser Theil sei Gewinn von den im Boden fixirten Capitalien, von fixirter Meliorationsarbeit.

2) Aus der fortgesetzten Fixirung solcher Meliorationsarbeit gehe hauptsächlich die Steigerung des Ertragswerths vor sich und der unter Miterben zur Theilung kommende oder vom Käufer bezahlte Grundwerth bestehe grösstentheils in diesem wirklichen Capitalwerth des Grundstücks.

3) Das Capital zu solcher Meliorationsarbeit könne vom Grundbesitzer nicht auf persönlichen Credit, sondern nur auf Hypothekarcredit aufgenommen werden, werde auch grösstentheils auf diesen aufgenommen und bilde also auch einen sehr grossen Theil unserer Grundschulden.

4) Das zu solchen Meliorationsarbeiten verwendete Capital werfe aber mehr als landüblichen Gewinn ab, böte da-

und als durchaus normal und dem Zweck entsprechend anzuerkennen. Die Rente ist immer nur derjenige Ertrag, der übrig bleibt, nachdem sämtliche Unkosten und Zahlungen geleistet sind. Die Annuitäten von dem auf Meliorationen verwendeten Capital machen keinen Theil der Rente aus. Diese ergibt sich erst, nachdem jene von der Summe des Ertrages abgezogen sind“.

her in diesem Mehr auch den Fonds zur Amortisation dar und deshalb bleibe auch für denjenigen grossen Theil der Grundschulden, der aus im Boden fixirten Capitalwerthen entsprungen sei, die Capitalgrundschuld mit Annuitätenabzahlung die naturgemässe Verschuldungsform. — —

Man sieht leicht, dass, selbst bei diesen Vorstellungen, Capitalisations- und Amortisationsprincip sich schon auf der Flucht befinden. Mit vieler Feinheit und grossem Scharfsinn nimmt es der Verf. nur noch für einen Theil der Grundschulden in Anspruch und scheint sich also für ein gemischtes System von immerwährenden Rentengrundschulden und mittelst Annuitätenzahlung abzubürenden Capitalgrundschulden auszusprechen. Allein auch nicht einmal so weit ist das Capitalisationsprincip zu retten, denn die obigen Vorstellungen sind in allen Beziehungen, sind volkswirthschaftlich, landwirthschaftlich und statistisch falsch.

Volkswirthschaftlich ist es falsch, in dem bezeichneten „Ertragswerth“ von der Grundrente noch einen Gewinn von im Boden fixirten Capital unterscheiden zu wollen.

Bei solcher Unterscheidung würde immer noch die Ansicht mit unterlaufen, dass die Grundrente ein freies Naturgeschenk sei. Allein über diesen Irrthum ist man schon fort. Selbst Ricardo, der sie aus der Differenz der Bodenkkräfte ableitet, hält sie, genau genommen, nicht mehr dafür, wenn er sie auch „den Preis für die ursprünglichen und unerschöpflichen Bodenkkräfte“ nennt. Denn, hielte er wirklich

noch die Grundrente für ein freies Geschenk der Natur, so müsste er auch das Mehrproduct jeder Arbeit, die in einem Betriebe productiver ist, als in einem gleichartigen andern, für ein freies Geschenk der Natur erklären. Wie viel wäre aber dann auch im Capitalgewinn freies Geschenk der Natur! Zudem wirft ja grade, nach Ricardo, das Product des immer zuletzt angebauten, schlechtesten Bodens zuerst nur Arbeitslohn und Capitalgewinn und erst dann Grundrente ab, wenn noch schlechterer Boden angebaut worden. Die Natur wirkt aber offenbar nach diesem späteren Anbau in der ersten Bodenart nicht anders als vorher; dennoch fehlte vorher dies sogenannte freie Geschenk der Natur; es kann also auch, was nachher Grundrente wird, nicht ein solches geworden sein. Die Sache ist vielmehr die, dass, wie es, wirthschaftlich, überhaupt keine andern Güter giebt als Arbeitsproducte, diese aber in der socialen Wirthschaft oder volkswirthschaftlich Producte einer Arbeitsgemeinschaft sind, vereinigter früherer und gegenwärtiger, und vereinigter mittelbar und unmittelbar wirthschaftlicher früherer und gegenwärtiger Arbeit, — so besteht auch die ganze Grundrente aus nichts Anderem als solchem Arbeitsproduct, und besteht nicht einmal in anderer Weise daraus, als auch Arbeitslohn und Capitalgewinn daraus bestehen. Wir unterscheiden nun freilich dessenungeachtet Grundrente, Capitalgewinn und Arbeitslohn, aber dies rührt nur daher, dass jeder dieser Zweige des Nationaleinkommens seine besonderen rechtlichen Ver-

theilungsgründe hat, so dass erst aus diesen jene Unterschiede entspringen. Um dies wissenschaftlich auszudrücken: Das Princip der Grundrente, als dieses besonderen Zweiges des Nationaleinkommens, liegt nicht in der wirthschaftlichen Entstehungsgeschichte, sondern in der rechtlichen Vertheilungsgeschichte der Güter, wie die Principien des Arbeitslohn und des Capitalgewinns, als solcher besonderen Zweige des Nationaleinkommens, gleichfalls nur hierin liegen³¹⁾.

31) Man möge doch so Manches, was ich in diesem Theile vorbringe, nicht als unnöthige Abschweifung ansehen! — Die Frage des Grundcredits ist theoretisch noch nicht reif und ich suche sie daher nach Kräften erst wissenschaftlich zu klären. Sie beruht auf einer richtigen Lehre von der Grundrente und dem Grundwerth, und eine solche begegnet nicht blos den eingewurzeltesten praktischen Vorurtheilen, sondern berührt auch die mangelhaftesten Stellen der herrschenden Theorie. In der Frage des Grundcredits werden wir daher auch practisch nicht eher vorwärts kommen, als bis wir theoretisch mehr aufgeräumt haben. — Zu diesem Ausspruch liefert der Aufsatz im Krocke'schen Centralblatt, wo die Grundrente nicht als Product der Arbeit oder von „Arbeit und Capital“ angesehen wird und deshalb als Produkt von selbständig wirkenden Naturkräften angesehen werden muss, einen schlagenden Belag. Allein der Herr Verf. möge doch bedenken, dass es eine ganze weltgeschichtliche Periode gegeben hat, — nämlich die antike Staatenordnung — in der zwar schon Nationaleinkommen und Privateinkommen existirten, in der auch die technisch-wirthschaftliche Entstehung alles Einkommens, im Wesentlichen, nicht anders wie heute vor sich ging, in der aber dennoch unsere Grundrente, unser Arbeitslohn und unser Capitalgewinn, diese vom Smith'schen System als ursprünglich bezeichnete Einkommensvertheilung, **nicht** existirte. Vielmehr distribuirte sich das Nationaleinkommen damals nur erst allein quantitativ, in der Form des Einen Oiken- oder Hausherrneinkommens. Erst mit der germanischen

Obwohl nämlich das ganze Nationalproduct in allen seinen Theilen nichts ist als Arbeitsproduct, aber der

Geschichte kommt auch eine qualitative Einkommensvertheilung auf, ein Einkommen aus Arbeit und eins aus Besitz, und von letzterem wieder eins aus Grundbesitz und eins aus Capitalbesitz. Ebenso lässt sich eine dritte Weltperiode vorstellen, in der es wieder nur einerlei Art von Einkommen giebt, aber jetzt nur Ein Arbeitseinkommen, theils aus materieller, theils aus qualificirter Arbeit. — Jede dieser verschiedenartigen Einkommensvertheilungen, die ganze Weltalter beherrschen, gründen sich auf ein andres Rechtssystem, namentlich eine andere Eigenthumsverfassung. — Im Alterthum war es das Menscheneigenthum oder die Sklaverei, welches bewirkte, dass die Arbeiter Werkzeuge und deshalb der Arbeitslohn Reparaturaufwand war, welchem sich deshalb auch noch kein besonderes Besitzeinkommen gegenüber zu stellen vermochte, welches, in weiterer Folge, deshalb auch bewirkte, dass Fabrication und Handel noch mit der Rohproduction zu der Einen productiven Hauswirthschaft des Oikos unter dem Arbeiter-, Grund- und Capitalbesitzer in Eine Person zusammenfielen und deshalb auch noch bewirkte, dass das eine Hausherrneinkommen sich nicht in weitre Theile, wie heute die Rente in Grund- und Capitalrente, scheiden konnte. — In unserer germanischen Staatenordnung ist es das mit der persönlichen Freiheit noch verbunden gebliebene Grund- und Capitaleigenthum, die bewirken, dass das, was im Alterthum noch Reparaturkosten des Arbeiters war, zu persönlichem Einkommen, zu Lohn, wird, dem nun das, was im Alterthum das Eine Hausherrneinkommen bildete, als Einkommen aus Besitz, als Rente, gegenübertritt; die dann, in weiterer Folge, auch bewirken, dass Fabrikation und Handel sich von der Rohproduction zu Stadt und Land absondern und dass sich damit auch die Eine Rente noch weiter in Grundrente und Capitalrente theilt. — Und in jener dritten, imaginären Staatenordnung würde es das Staatseigenthum an Boden und Capital in Verbindung mit einem Recht der Person auf ein ihrer Leistung entsprechendes blosses **Einkommenseigenthum** — wie es heute schon jeder Beamte in seinem Gehalte nur hat — sein, die bewirkten, dass die heutigen Gegensätze von Lohn und Rente, und von Grund- und Capitalrente fortfallen,

organisch verbundenen nationalen Arbeit — einer Arbeitstheilung oder vielmehr Arbeitsgemeinschaft —

und wie sie einst, bei dem Einen Oikeneinkommen, noch gar nicht angefangen hatten zu sein, so, bei dem Einen Arbeitseinkommen schon wieder aufgehört haben würden zu sein. — Aber wir, — Kinder unserer Zeit, — sind auch stets so tief befangen in unsrer Zeit, dass wir immer für Naturwerk zu halten pflegen, was nur Geschichtswerk ist. Wie schon zu seiner Zeit Aristoteles die gesellschaftlich-rechtlichen Vertheilungsgründe des Einen Oikeneinkommens für natürlich-wirtschaftliche Entstehungsgründe desselben ansah, so erscheinen auch unseren modernen Oekonomisten die geschichtlich-rechtlichen Vertheilungsgründe von Lohn- und Grund- und Capitalrente als natürlich-wirtschaftliche Entstehungsgründe dieser Einkommenszweige; — nur dass doch Aristoteles unendlich gründlicher und subtiler zu Werke ging als unsre Oekonomisten, indem er — wohlbegreifend, dass jene seine Ansicht von den natürlich-wirtschaftlichen Entstehungsgründen des Hausherrneinkommens unhaltbar sei, wenn er nicht die zu Grunde liegende Rechtseinrichtung der Sklaverei als **Natureinrichtung** zu erweisen vermöge — den grössten Theil seiner „Oekonomie“, dieses **damaligen Volkswirtschaftssystems**, mit dem versuchten Begriff einer solchen Naturgemässheit füllte, während unsre Oekonomisten, mit Ausnahme einiger Mitglieder der älteren Freihandelsschule, auch selbst den Versuch eines solchen Beweises beim Grund- und Capitaleigenthum schuldig bleiben. Aber, treibt man nur etwas vergleichende Staatsphysiologie, lässt man im Geiste jene drei geschichtlichen Zeitalter, auf die hier behandelte Frage hin, hinter einander an sich vorübergehen, so wird Alles sonnenklar, was einem bis dahin dunkel oder zweifelhaft sein konnte. Alsdann erkennt man deutlich genug, dass, wie Aristoteles Unrecht hatte, die geschichtlich rechtlichen Vertheilungsgründe des Einen Hausherrneinkommens, oder ein Nationalökonom jener dritten, imaginären Weltperiode Unrecht haben würde, die geschichtlich-rechtlichen Vertheilungsgründe des Einen Arbeitseinkommens für natürlich-wirtschaftliche Entstehungsgründe dieser Einkommensformen zu halten, so auch die heutigen Oekonomisten Unrecht haben, die geschichtlich-rechtlichen Vertheilungsgründe des Lohns, der Grund- und der Capital-

und zwar der vereinten früheren und gegenwärtigen Arbeit, und nicht bloß der vereinten früheren und gegenwärtigen unmittelbar wirthschaftlichen, sondern auch der nur mittelbar wirthschaftlichen Arbeit³²⁾,

rente, — in die, nur in Folge einer andern Rechtsordnung, das Eine Oikeneinkommen auseinanderfiel, wie sie selbst wieder, nur in Folge einer andern Rechtsordnung, zu dem Einen Arbeitseinkommen zusammenfallen würden, — für natürlich-wirthschaftliche Entstehungsgründe dieser unsrer heutigen Einkommenszweige zu halten. Alsdann erkennt man namentlich, dass, insofern man überhaupt in einer socialen Wirthschaft irgend ein Individualeinkommen als ein „ursprüngliches“ auffassen will, alles Individualeinkommen als ein ursprüngliches aufgefasst werden müsste, oder, insofern man den Begriff des Nationaleinkommens, in sein natürliches Recht einsetzt, nur dies Eine Nationaleinkommen als das allein „ursprüngliche“ und dagegen jedes Individualeinkommen als ein „abgeleitetes“ aufzufassen ist. Alsdann erkennt man, mit einem Wort, dass sociales Einkommen in allen geschichtlichen Rechtsformen, sowohl in dem Einen Oikeneinkommen, wie in dem dreigetheilten Grundbesitzer-, Capitalisten- und Arbeitereinkommen, wie wieder in dem Einen Arbeitseinkommen nichts ist als das zur unmittelbaren Bedürfnissbefriedigung der Gesellschaft bestimmte Product der socialen Arbeit. Vergl. den tief einschneidenden Aufsatz von Rösler „Zur Lehre vom Einkommen“ in Hildebrand's Jahrbüchern Sechst. Jahrg. I. Bd. 4. und 5. Heft.

32) Mit solcher Unterscheidung von unmittelbar und mittelbar wirthschaftlicher Arbeit begräbt man den alten Streit: Ob immaterielle Arbeiten „productiv“ seien. — Dass die Ermahnung des Geistlichen, der Spruch des Richters, der Rath des Arztes, die Entdeckung des Naturforschers keine Güter sind, wie der Stuhl, auf dem man sitzt, oder das Schwefelholz, das man anzündet, leuchtet ein. Wir werden also darin Recht haben, Güter der letztern Art, die in erster Linie sämmtlich unserm materiellen Vermögen, der in unsrer körperlichen Arbeit wirkenden bewegenden Kraft ihr Güterverhältniss zu uns verdanken, während die Güter der andern Art vorzugsweise ihren Ursprung in un-

— so kann es doch eben deshalb nicht den gegenwärtigen und blos wirthschaftlichen Arbeitern allein

serm geistigen und ethischen Vermögen, in der uns ebenfalls noch inwohnenden begreifenden und wollenden oder bestimmenden Kraft finden — ich sage, wir werden Recht haben, Güter der ersten Art als Güter eigner Art, nämlich als wirthschaftliche Güter besonders aufzufassen, wie sich denn auch in der Gesellschaft eigne Classen, die also hauptsächlich nur jenes materielle Vermögen oder jene bewegende Kraft einsetzen, mit Herstellung solcher Güter ausschliesslich befassen und unzweifelhaft als die unmittelbaren Schöpfer derselben zu betrachten sind. Aber eben so unzweifelhaft müssen wir nun auch nach der andern Seite so weit Recht üben, dass wir, bei jener dreieinigen — ethischen, geistigen und materiellen — Natur des Menschen und der Gesellschaft, welche letztere gewisser Maassen nur der höhere Mensch ist, sowie bei der lebendigen Wechselwirkung, in welcher fortwährend jene drei Vermögen in der Gesellschaft thätig sind, — ich sage, müssen wir auch nach der andern Seite so weit Recht üben, dass wir anerkennen, dass, ohne die sociale Unterstützung derer, die nun wieder vorzugsweise ihr ethisches und geistiges Vermögen einsetzen, sich also mit der Pflege der Güter dieser Art ausschliesslich befassen, die den wirthschaftlichen Arbeiten allein Obliegenden sich gar nicht dieser ihrer ausschliesslichen materiellen Obliegenheit würden hinzugeben vermögen; wie denn auch andrer Seits wieder die nur den geistigen und ethischen Arbeiten Obliegenden dies nicht ausschliesslich zu thun vermöchten, ohne die sociale Unterstützung derer, die wieder ihre blos bewegende Kraft bei den wirthschaftlichen Arbeiten einsetzen. Der unmittelbar wirthschaftliche Arbeiter ist also mittelbar wirksam bei der Entdeckung des Gelehrten, wie der unmittelbar geistige Arbeiter mittelbar wirksam ist bei der gewöhnlichsten wirthschaftlichen Arbeit. Wenn also Jeder auch zunächst seinen besondern unmittelbaren Arbeitsbereich hat, so hilft doch in diesem besondern unmittelbaren Bereich mittelbar wieder Jeder dem Andern in dessen unmittelbarem Bereich, so dass sich Staat und Gesellschaft als allgemeine, gegenseitige Hilfe- und Dienstleistungsanstalten herausstellen -- was immer noch die **beste** individualistische Auf-

zu eigen gehören, und zwar weder individuell noch in Gemeinschaft. Es ist dies auch niemals in der Geschichte der Fall gewesen, ist es heute nicht und wird es auch niemals werden. Denn dass das gemeinschaftlich hergestellte Arbeitsproduct den wirthschaftlichen Arbeitern, individuell, jedem an seinem Product-Theil zu eigen gehörte, ist schon materiell unmöglich, da z. B. von den an einer Stecknadel cooperirenden Arbeitern dem einen nicht die Spitze und dem andern nicht der Kopf gehören kann. Und, dass es diesen zur Zeit cooperirenden wirthschaftlichen Arbeitern allein in Gemeinschaft gehöre, dazu giebt es

fassung von Staat und Gesellschaft ist, wenn auch freilich die individualistische Auffassung von Staat und Gesellschaft überhaupt nicht taugt, eben so wenig taugt, als ob man den Menschen nur vom Standpunkt seiner Atome aus auffassen und erkennen wollte. Denn wir **Individuen** sind nur die **Atome** von Staat und Gesellschaft, wenn auch allerdings Atome so viel höherer Art als die der physischen Organismen, als wieder die Entwicklungskette der geschichtlichen Organismen — Stämme, Staaten, Gesellschaft — Organismen höherer Art sind, als Pflanzen, Thiere und Mensch. — Jedenfalls aber stellt sich, bei dieser Auffassung von Gesellschaft und Staat, das Recht auch der sog. immateriellen Arbeiter am Nationalproduct klar heraus, eben so wie z. B. auch die wirthschaftlichen Arbeiter ein Recht darauf haben, dass ihnen im Staate Recht gesprochen werde oder dass sie Unterricht genießen; und jedenfalls wird — um es noch einmal zu sagen — durch diese Auffassung, wenn sie auch unzweifelhaft eine communistische ist — und von Rechts wegen auch keine andre sein kann, da eben die Natur von Staat und Gesellschaft **Communismus** ist — der ganz unberechtigte **particulare Communismus** zurückgewiesen, den heute die wirthschaftlichen Arbeiter für sich allein am Nationalproduct zu beanspruchen beginnen.

keinen Rechtsgrund; denn nicht blos die gegenwärtigen wirthschaftlichen Arbeiter stehen in solcher Arbeitsgemeinschaft und haben also zu diesem gemeinschaftlichen Product beigetragen, sondern mit ihnen auch die früheren, und deren Nachkommen werden nicht mehr noch sämmtlich zu den gegenwärtigen Arbeitern gehören. Ja, auch nicht einmal die unmittelbar wirthschaftlichen früheren und gegenwärtigen Arbeiter stehen allein in der Arbeitsgemeinschaft, die das Nationalproduct hervorbringt, sondern auch diejenigen, die unmittelbar auf dem Gebiet des Rechts oder der Wissenschaft, aber eben deshalb mittelbar auch am Nationalproduct mit thätig sind. Deshalb fällt denn auch die Eigenthumsorganisation in der Gesellschaft nicht mit der Arbeitsorganisation derselben zusammen, und kann namentlich niemals diejenige Entwicklung annehmen, die von einem Theil der heutigen arbeitenden Klassen, aus Missverständniss des socialen Lebens, angestrebt wird. Denn wenn auch, vor der reinen Rechtsidee, die heutige Eigenthumsorganisation nicht mag bestehen können, weshalb sollte sie einer andern weichen, die eben so wenig vor der Rechtsidee Bestand haben würde, da auch sie noch nicht die Arbeitsorganisation vollständig deckte? Dies würde immer nur dann geschehen, wenn das ganze Nationalproduct der ganzen Staatsgesellschaft in Gemeinschaft gehörte. Ob es je dazu kommen wird, mag für die heutige Zeit dahin gestellt bleiben, aber keinen Falls liegt ein Grund vor, den bisherigen geschichtlichen Depositarien des nationalen Eigenthums dieses zu entziehen, um es Anderen

zu überweisen, die für sich allein auch kein grösseres Recht dazu haben würden.

Heute ist nun die sociale Eigenthumsorganisation der Art, dass der nationale Grund und Boden Andern als den Arbeitern gehört. Auch jedes neue Arbeitsproduct geht wieder in das Eigenthum dieser Andern über. Diese geben nur, die Freiheit der Arbeit vorausgesetzt, nach gewissen Verkehrsgesetzen, den Arbeitern davon ab und den Rest behalten sie. Was sie den Arbeitern davon abgeben, wird richtig Lohn genannt, und was sie, lediglich in Folge ihres Besizes, davon behalten, wird eben so richtig Rente heissen können. Dann aber theilt sich heute, unter den Eigenthümern selbst, der nationale Besitz noch weiter. Es sind Andere, denen Parcellen des Grund und Bodens, und Andere, denen Parcellen des beweglichen Nationalproducts gehören. Jene heissen bekanntlich Grundbesitzer, diese Capitalisten. Demnach theilt sich auch noch wieder, nach bestimmten Verkehrsgesetzen, die Rente in zwei Theile weiter. Der eine fällt den Parcellenbesitzern des Nationalproducts, den Capitalisten, zu und ist in grösster empirischer Auffassung Capitalgewinn genannt worden; der andere fällt den Parcellenbesitzern des nationalen Bodens, den Grundbesitzern zu und ist, aus kaum weniger empirischer Auffassung, Grundrente genannt worden. Aber wie des Namens wegen der Capitalgewinn nicht weniger Rente ist als die Grundrente³³⁾, so ist die Grundrente, obwohl sie eben so wie

33) Was ist ein Name? Was uns Rose heisst,

Wie es auch hiesse, würde lieblich duften.

Shakspeare, Romeo und Julie II. 2.

der Capitalgewinn Rente ist, doch nicht weniger Product der Arbeit, als es Capitalgewinn und Arbeitslohn auch sind. Allein, wie der Arbeitslohn, obgleich er sowohl selbst, wie Capitalgewinn und Grundrente, allesammt, in gleicher Weise nur Product der Arbeit sind und also denselben wirthschaftlichen Entstehungstitel haben, dennoch von Capitalgewinn und Grundrente unterschieden werden muss, und zwar, weil er einen andern rechtlichen Vertheilungstitel als Capitalgewinn und Grundrente hat und in Folge dessen auch hinsichtlich seines Anthells am Product anderen Verkehrsgesetzen als diese beiden folgt, — so muss auch, obwohl Capitalgewinn und Grundrente beide nur Rente sind und also selbst noch ein und denselben rechtlichen Vertheilungstitel haben, doch auch die Grundrente noch wieder vom Capitalgewinn unterschieden werden, und zwar, weil Grundbesitz eine andere Art von Besitz wie Capitalbesitz ist, weil Grundbesitz unbeweglicher und Capitalbesitz beweglicher Besitz ist und in Folge dieser Unterschiedenheit auch noch wieder der auf den Grundbesitz fallende Rententheil andern Verkehrsgesetzen als der auf den Capitalbesitz fallende Rententheil folgt.

Diese Gesetze machen sich im Allgemeinen, in Beziehung auf die Rentenvertheilung zwischen Grundbesitz und Capital, so:

Zu jedem wirthschaftlichen Betriebe, auch dem landwirthschaftlichen, ist, unter den eben bezeichneten Rechts- und Wirthschaftsverhältnissen, zunächst beweglicher Product-

besitz, stehendes und umlaufendes Capital erforderlich. Das, was nach dem Werth des damit hergestellten Products in Gewerben und Handel „gewonnen“ wird, d. h. was nach vollem Capitalersatz, auch des ausgelegten Arbeitslohns, von jenem Werthe übrig bleibt, wird zu seinem ganzen Betrage, nach einem Procentsatz auf den Werthbetrag des Capitals berechnet, und drückt damit die Höhe des Capitalgewinnes aus, — der sich noch wieder, wenn das Capital angeliehen worden, in Zins und Unternehmungsgewinn scheidet, was aber hier nicht weiter zu verfolgen ist. Dieser in Gewerben und Handel abfallende Gewinnsatz ist dann auch für den in den landwirthschaftlichen Betrieben zur Anwendung gekommenen beweglichen Productbesitz maassgebend. Es wird nach diesem Satz von dem, was mittelst des hier zur Anwendung gekommenen Capitals nach dem Werth des hergestellten Rohproducts gewonnen wird, ebenfalls „Gewinn“ auf dies Capital berechnet und erst das, was dann noch von jenem Ertrage übrig bleibt, wird dem unbeweglichen Besitz, dem Grundstück selbst, als der auf ihn fallende Rententheil in Rechnung gestellt und Grundrente genannt. Es muss aber, wenn der gegenseitige Werth der Producte der Landwirthschaft und der Gewerbe nur irgend „normal“ ist, immer etwas übrig bleiben, und, wenn die Productivität der nationalen Arbeit zunimmt, sogar steigend mehr übrig bleiben, was indess hier ebenfalls nicht weiter zu verfolgen ist³⁴⁾.

34) Die Gründe, weshalb unter den gemachten Voraussetzungen etwas

Aber, wohl bemerkt, nur der im landwirthschaftlichen Betriebe zur Verwendung kommende bewegliche Productbesitz giebt das Maass an, auf das, nach dem in der Industrie abfallenden Gewinn-satz, auch hier „Capitalgewinn“ aus dem landwirthschaftlichen Ertrage auszuschneiden ist, aber nicht auch derjenige Besitz, der immerhin einmal beweglich gewesen, aber dann diese Beweglichkeit durch Fixirung am Boden für immer verloren hat. Und zwar dieser deshalb nicht, weil dieser Besitz, unausscheidbar für immer, in den Grund und Boden übergegangen ist, während nur aus der Beweglichkeit des Besitzthums dessen besondere Capitalnatur und deshalb auch die besondere Natur des auf ihn fallenden Rententheils, des Capitalgewinns, und aus der Unbeweglichkeit desselben wieder die besondere Grundbesitznatur und deshalb auch die besondere Natur des auf ihn fallenden Rententheils, der Grundrente, hervorgeht. Denn die Beweglichkeit solchen Besitzthums bringt es allein mit sich, dass derselbe zu jeder Zeit einer ungünstigen Anlage entzogen und einer günstigen zugewendet werden kann; bringt es allein mit sich, dass sich hiedurch ein allgemeiner

übrig bleibt und sogar steigend mehr übrig bleiben muss, habe ich in der in meinem Dritten socialen Briefe aufgestellten Grundrententheorie ausführlich auseinandergesetzt. — In den Werken der älteren Freihandels-schule begegnet man mitunter dem Gedanken, dass Grundrente immer nur das ist, was Arbeitslohn und Capitalgewinn übrig lassen, er wird nur nicht consequent verfolgt; so z. B. Neue Grundlegung der Staatswirthschaftskunst u. s. w. von G. Hufeland. Giessen und Wetzlar 1807. S. 306 ff.

Gewinnsatz herausstellt, an dem jeder solcher bewegliche Besitz theilnehmen kann; bringt es allein mit sich, dass solcher Besitz sich nach diesem Satz von dem Gesamtertrage jedes Betriebes vorweg den Gewinn in Rechnung stellen kann; bringt es also auch allein mit sich, dass solcher Besitz seinen selbstständigen originären Werth behält und nach diesem Werthbetrage seinen Gewinn abwirft. — Hingegen die Unbeweglichkeit des Besitzes, auch desjenigen Besitzes, der durch Fixirung des Bodens von beweglichem zu unbeweglichem geworden ist, bringt es wieder allein mit sich, dass sich derselbe nicht mehr seiner Anlage entziehen kann, sondern in derselben verharren muss, selbst wenn sie noch so ungünstig geworden, bringt es mit sich, dass solcher Besitz auch nicht mehr an dem allgemeinen Gewinnsatz des beweglichen Besitzes participiren kann; bringt es also mit sich, dass dieser Besitz sich mit dem Rest, den der vorabgezogene Gewinn des beweglichen Besitzes vom Gesamtertrage des Betriebes übrig lässt, begnügen muss, dass daher solcher Besitz seinen selbstständigen originären Productwerth verliert und, umgekehrt wie beim beweglichen Besitz, seinen Werth vielmehr nach dem ihm zugefallenen Rest bemisst. Diese Unterschiede gestatten aber nicht blos, sie gebieten es, gebieten es theoretisch und practisch — bei Strafe der Confusion in der Theorie und der empfindlichsten Schädigung in der Praxis —, den beweglichen und den unbeweglichen Besitz, jeden, in seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung, als eine besondere Besitzart aufzufassen und zu behandeln und zwar eben den beweglichen Besitz mit dem

auf ihn fallenden Rententheil als Capitalbesitz und Capitalgewinn, und den unbeweglichen Besitz mit dem auf ihn fallenden Rententheil als Grundbesitz und Grundrente³⁵⁾.

Dadurch also, dass bewegliches Arbeitsproduct im Boden fixirt wird, erhält dieser nicht die Natur des Capitals³⁶⁾, sondern, umgekehrt, verliert vielmehr dies im Boden fixirte bewegliche Arbeitsproduct seine Capitalnatur, und wird zu einem untrennbaren Bodenattribut, zu Grundbesitz selbst. Deshalb erhält auch Culturboden niemals seinen Werth aus dem Capitalbetrage der im Boden fixirt ist, dergestalt, dass die Summe des Bodenwerths der Summe dieser Capitalbeträge gleich wäre. Schon bei Gebäuden ist dies nicht mehr ganz der Fall. Der Werth eines Gebäudes wird nicht mehr allein durch das Baucapital, sondern schon mehr durch den Nutzungs-

35) Darum kann der Begriff „früherer oder vorgethaner“ Arbeit nicht mit dem heutigen Begriff des Capitals, diesen im Sinne von Capitalbesitz genommen, zusammenfallen, denn der erstere ist ein natürlich-wirtschaftlicher und der letztere ein rechtlich-wirtschaftlicher Begriff, oder jener ein wirtschaftlicher Productionsbegriff und dieser ein wirtschaftlicher Vertheilungsbegriff. Allein man sieht aus der obigen Deduction, dass auch das Object, das im Capitalbesitz besessen wird, nicht mit dem Begriff früherer oder vorgethaner Arbeit zusammenfällt. Der letztere Begriff ist offenbar ein weiterer als der erstere, denn auch im Boden fixirtes Arbeitsproduct, dies aus beweglichem zu unbeweglichem gewordene Product, ist frühere oder vorgethane Arbeit, aber hat dennoch die Capitalnatur im heutigen Sinne verloren.

36) Dies nehmen in der That einige wenige Nationalökonomten an, z. B. neuerdings Schäffle: Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirthschaft u. s. w.

werth bestimmt. Aber der Gebäudewerth reisst sich doch nicht vollständig vom Baucapital los, weil ein Gebäude noch immer zu verschiedenen Zwecken zu gebrauchen ist³⁷⁾, des-

37) Deshalb kann man im Zweifel sein, ob Gebäude als Grundbesitz oder als Capital zu betrachten sind. Ganze Volksrechte haben diesen Zweifel getheilt. Während nach römischem Recht Alles Grundstück war, quod solo tenetur, enthielten einzelne deutsche Provinzialrechte den Satz: „Fahrniss ist, was die Fackel verzehrt“. Dadurch aber, dass unbeweglicher und beweglicher Besitz bei einigen Gütern fast ununterscheidbar in einander übergehen, folgt noch nicht die Hinfälligkeit der Unterscheidung. Hier gilt vielmehr Sismondi's hübsches Wort: *De ce que les extrémités de deux classes se touchent, en conclura-t-on qu'elles ne diffèrent point? Les économistes en faisant toujours usage d'abstractions, ont considéré chaque classe comme composée d'une seule espèce; les vrais observateurs reconnoissent au contraire que toutes les choses soumises à l'étude et à l'inspection des hommes forment une chaîne, que toutes les divisions dans toutes les sciences sont artificielles, et qu'elles séparent souvent des chaînons faits pour se toucher, sans en être pour cela moins utiles. Il a fallu toute l'habilité de Trembley pour reconnaître que les polypes étaient des animaux, Vaucher n'en déploie pas moins pour montrer que les conferves sont des plantes, en conclura-t-on, qu'un chêne ne diffère point d'un cheval? — Bei dem heutigen Streit über das Rentenprincip hat es mitunter etwas Komisches, wie man sich, um die Herrschaft des Capitals über den Grundbesitz aufrecht zu erhalten, bemüht, den Unterschied zwischen beweglichem und unbeweglichem Besitz zu verwischen oder geringer darzustellen, als er ist — s. Nationalzeitung 1868 Nr. 423 und 425 —; bald den Gebäuden den vollen Character des Grundbesitzes zu vindiciren, bald dem Grundbesitz etwas von dem zweifelhaften Character der Gebäude anzuhängen, — s. einzelne Verhandlungen der Enquête über das Hypothekenbankwesen und Conrad a. a. O. Man sollte aber auch hier unterscheiden. Landwirthschaftliche Gebäude sollte man nicht zum stehenden Capital der Landwirthschaft, sondern vollständig zum Grundbesitz, Fabrikgebäude hingegen zum stehenden Capital der Fabrikation rechnen und zwar deshalb, weil Fabrikgebäude leichter eine andre Verwendung finden können als Scheunen und Ställe*

halb auch noch aus einem andern Betriebe seinen Werth wieder gewinnen, ja selbst noch auf Abbruch verkauft werden kann. Allein der Werth einer fixirten Bodenmelioration, z. B. das auf eine Entwässerungs- und Bewässerungsanlage, auf Mergeln oder Modern verwendete Arbeitsproduct reisst sich vollständig von dem Werth, den er vor der Anlage als Capital besass, los, denn dieser Werth existirt fortan nur noch in dieser einen Verwendungsart weiter, es ist kein Werthatom wieder davon herauszuziehen, vielmehr würde der Versuch der Fortnahme nur noch neue Kosten verursachen, und deshalb erhält im Boden fixirtes Arbeitsproduct den vollen Character des unbeweglichen Besitzes, der nur noch seinen Werth aus der auf ihn fallenden Rente,

und deshalb auch die Capitalnatur mehr behalten haben als letztere, denn die Umbaukosten von Scheunen und Ställen zu andern Zwecken würden so ziemlich Neubaukosten gleichkommen, was bei den Umbaukosten von Fabrikgebäuden nicht der Fall sein würde. Die herrschende Theorie unterscheidet eben auch hier nicht richtig. Wenn z. B. Schäffle a. a. O. unter Betriebscapital „die Summe der zusammenwirkenden Umlaufcapitalien“ und unter Anlagecapital „die Summe der einem einzelnen Betrieb zugehörigen stehenden (fixen) Capitalien“ versteht und dann hinzufügt: „Besser ist es, eher zu wenig als zu viel Capital zu fixiren, denn überflüssige umlaufende Capitalgüter können viel leichter ohne Verlust verwerthet werden als überflüssige fixe Capitalien“, — so sieht man sofort, wie viel Falsches in diesen Sätzen liegt, wenn man sie z. B. auf die Anspannung, die der Landwirth bedarf, anwenden will, die offenbar nicht zum umlaufenden Capital, wohl aber zum Betriebscapital, und wieder nicht zum fixirten Capital, wohl aber zum stehenden Capital der Landwirthschaft gehört.

aber nicht zum geringsten Theil mehr aus seinem eigenen Productwerth zieht³⁸⁾.

In dem „Ertragswerth“ also, in welchem, nach dem C.-Bl. nur ein Theil Grundrente, ein anderer Theil Gewinn von fixirtem Capital sein soll, ist entweder Alles der Nichts Grundrente. Denn das, was, nach Abrechnung sowohl des Capitalersatzes als auch des auf das

38) Deshalb ist speciell folgender Passus in dem Aufsatz des Centralbl. durch und durch falsch: „Sobald an Grund und Boden die Kultur herantritt, so ist er nicht mehr blosses Material, sondern Material, an dem stehendes Capital fixirt ist. Die Kultur ist Arbeitsproduct, Capital, dessen Gewinn und Zins in dem Ertrage des kultivirten Bodens enthalten ist. Wie jegliche Producte einen fluctuirenden Werth haben, so auch das Arbeitsproduct. Dieses steigt mit dem Werth der Arbeit, der Werth der Arbeit bedingt sich durch den Lohn, der steigende Lohn ist eine Folge des steigenden Nationalwohlstandes. Es kann daher nicht befremden, wenn Grundbesitz, in dessen Object durch Meliorationen Arbeit und Arbeitswerth fixirt ist, mit dem Werth des Arbeitsproducts steigt“. — In dem einen Satz: „Dieses steigt mit dem Werthe der Arbeit, der Werth der Arbeit bedingt sich durch den Lohn, der steigende Lohn ist eine Folge des steigenden Nationalwohlstandes“ sind sogar drei starke nationalökonomische Schnitzler hinter einander gemacht. — In dem Satz: „Es kann daher nicht befremden, wenn Grundbesitz, in dessen Object Arbeit und Arbeitswerth fixirt ist, mit dem Werth des Arbeitsproducts steigt“, bleibt dunkel, welches Arbeitsproduct gemeint ist, das fixirte oder das mittelst des fixirten gewonnene. Soll das Erstere sein, so ist der Satz absolut falsch, denn kein Käufer bekümmert sich darum, was zur Zeit der Anlage die Melioration gekostet hat, oder was sie, so wie sie ist, heute kosten würde, sondern er fragt nur nach Dem, was sie einbringt und danach legt er den Kaufpreis an. Das kann aber eben-
sogut weniger wie mehr als das sein, was sie ihrer Zeit gekostet hat oder, so wie sie ist, heute kosten würde. — Soll aber das Letztere sein, so widerlegt sich die ganze Auffassung des Centralblatts von selbst.

stehende und umlaufende landwirthschaftliche Capital — den im landwirthschaftlichen Betriebe zur Anwendung kommenden beweglich bleibenden Productsatz — zu berechnenden Gewinnes, vom Ertrage noch übrig bleibt, ist durchweg in allen seinen Theilen Product gegenwärtiger und früherer Arbeit, von Arbeit und „fixirtem Capital“. — Wenn daher das besondere Kriterion des Capitalgewinns nur nur darin läge, von solchem fixirten Capital mithertzurühren, so wäre auch nichts in jenem Ertragswerth Grundrente, denn es wäre nicht abzusehen, weshalb überhaupt noch ein Theil darin als Grundrente betrachtet werden sollte, da doch kein einziger Theil darin existirt, der sich nicht ebenso an ein in früherer Zeit fixirtes Arbeitsproduct knüpfen liesse, als der Mehrertrag aus der neusten Fixirung an diese, um so mehr, als in der Landwirthschaft sogar die zu jeder Jahresrente erforderliche Bestellungsarbeit nichts als Fixirung von Arbeit ist, die ebenfalls noch auf weitere Jahresernten hinauswirkt. — Wenn aber das Kriterion des Capitalgewinns beschränkter ist, wenn es nicht bloß darin liegt, dass sich derselbe an irgend welche Verwendung frühern Arbeitsproducts, sondern nur an eine Verwendung solcher Art knüpft, dass nicht die Capitalnatur dieses frühern Arbeitsproducts darüber zu Grunde gehen, dass dieses also nicht im Boden festgelegt werden darf, sondern seine bewegliche Form behalten muss, so ist auch Alles in jenem „Ertragswerth“ Grundrente, denn dann ist wieder nicht abzusehen, weshalb der Mehrertrag von neuverwendetem Arbeitsproduct, das durch solche Fixirung seine Capitalnatur ver-

loren hat, nicht eben so gut statt Capitalgewinn Grundrente sein soll, als der ganze ältere Theil, dem das C.-Bl. diese Qualität beilegt. — Dass aber das Kriterion des Capitalgewinns in dieser Beschränkung aufgefasst werden muss, weil sonst, zum Schaden der Wissenschaft und der Praxis, zwei Begriffe, die hinreichend unterschieden sind, um sie auch als disparate Begriffe in Wissenschaft und Praxis behandeln zu müssen, in einander fliessen würden, habe ich oben gezeigt. — —

Es ist ferner landwirthschaftlich falsch, dass die Steigerung jenes Ertragswerths, der, nach dem C.-Bl., in Grundrente und in Capitalgewinn vom im Boden fixirten Arbeitsproduct zerfallen soll, hauptsächlich aus solchen fixirten Capitalanlagen entspringe. Ich stelle die grade entgegengesetzte Behauptung auf, die Behauptung, dass solche fixirte Capitalanlagen den geringsten Theil an jener Steigerung haben, dass diese vielmehr weit öfter und zu einem weit grösseren Theil mittelst des stehenden (aber nicht fixirten) und des umlaufenden Capitals, also mittelst des Capitals, das auch der Pächter anwenden muss, bewirkt wird.

Eine Art der Steigerung aus diesem letzteren Grunde liegt schon in der regelmässigen und richtigen Vornahme der in einem rationellen Ackerbausystem³⁹⁾ zu jeder Jahres-

39) Aber nicht in dem Sinne rationell, dass Wechselwirthschaft unter allen Umständen rationeller sei als Dreifelder- oder Koppelwirthschaft, sondern in dem Thünen'schen Sinne, in welchem dasjenige System das rationelle ist, das durch bestimmte factische Voraussetzungen — z. B.

rente erforderlichen Bestellungsarbeiten. Eine Fixirung kommt hier allerdings auch in's Spiel, allein sie entspringt der umlaufenden Capitalauslage, die auch der Pächter auf die jährlichen Bestellungsarbeiten verwenden muss. Ich will hierfür ein Beispiel im Grossen anführen. In Mecklenburg ward gegen die Mitte des vorigen Jahrhunderts die Dreifelderwirthschaft, unter der die Erträge der Güter sehr gesunken waren, mit der Koppelwirthschaft vertauscht. Unter diesem System hob sich die Kultur lediglich in Folge der regelmässigen Bewirthschaftungsarbeiten dieses Systems — binnen fünfzig Jahren so, dass die Mecklenburgischen Landgüter wieder zu den ertragreichsten Deutschlands gehörten. Noch 30 Jahre später war die Bereicherung des Bodens derart gestiegen, dass man, um nicht Lagerkorn im Winter-
schlage zu bauen, zu einer Modification der Koppelwirthschaft, nämlich zum Vorfruchtanbau in der Brache gezwungen war, wodurch die bedeutende Grundrentensteigerung mittelst des Rapsbaus ermöglicht ward ⁴⁰⁾).

das bestehende Acker- und Wiesenverhältniss, den Grad der Fruchtbarkeit des Bodens, die Höhe des Preises der Ackerbauproducte — bedingt ist. In diesem Sinne kann eine Dreifelderwirthschaft rationeller sein, als eine Wechselwirthschaft mit Stallfütterung.

40) Man sehe „Ueber die Mecklenburgische Koppelwirthschaft. Berlin 1793“ und „Grundzüge zur Werthschätzung der Landgüter in Mecklenburg. Schwerin und Wismar 1796“, von v. Ferber, und v. Thünen's Isolirter Staat I. Theil, wo die angeführten Thatsachen ihre Bestätigung erhalten. — Ich habe übrigens gefunden, dass der Begriff der Koppelwirthschaft, wie er von den genannten Schriftstellern, auch noch von Thaer, und in der Praxis früher allgemein verstanden ward, heute schon in Mecklenburg selbst zu schwinden beginnt. Es ist darunter die fünf-

Eine andere hierher gehörige Steigerung der Grundrente entspringt aus einer Verbesserung des stehenden Capitals, aber wieder nicht des fixirten, sondern des Inventariums, also abermals des Pächtercapitals. Es sind Fortschritte in der Viehzucht und den Ackerbauwerkzeugen, die diese Steigerung zur Folge haben. Ferber z. B. klagt noch in den angeführten Schriften, dass der Mecklenburgische Landwirth die Viehzucht immer nur als „Mittel zum Zweck eines vorzüglichen Kornetrags“ betrachte und deutet darauf hin, dass dies deshalb geschehe, weil „der Ertrag aus dem Vieh“ mit dem aus Kornbau in keinem Verhältniss stehe. In der That ging Getreide damals zu hohen Preisen nach England, Viehproducte fanden aber kaum im eignen Lande Abnehmer. Es war die Zeit, wo die Kuh für 8 Thlr. an den „Holländer“ verpachtet war und der Schäfer für eine viermal geringere Heerde, als sich heute auf demselben Gute befindet, kaum einen Thaler pro Kopf an den Gutsbesitzer zahlte. Der heutige Reinertrag aus der besseren Rindviehzucht und der feinen Schäferei ist unvergleichlich höher, aber einer fixirten Capitalanlage ist er noch weniger entsprungen, als die Ertragssteigerung aus der regelrechten Wiederholung der Bestellungsarbeiten eines rationellen Systems.

Ein dritter Hauptgrund der Steigerung des landwirthschaftlichen Reinertrags ist endlich der Uebergang von einem

sechs- oder siebenschlägige Felderwirthschaft verstanden, mit mehr oder weniger reiner Brache, unterbrochen von auf einander folgenden Kornschlägen, und den Weideschlägen am Ende des Turnus.

niedern zu einem höhern Wirthschaftssystem. Dreifeldersystem, Koppelsystem, Fruchtwechselwirthschaft, Stallfütterung sind solche Etapen des landwirthschaftlichen Fortschritts, deren jede eine neue Steigerung der Grundrente zur Folge hat oder bezeichnet. Ich verweise hier wiederholt auf v. Thünen's berühmtes Werk: Der isolirte Staat; erster Theil. Aber jeder dieser Systemsfortschritte hat seine nothwendigen Vorbedingungen. Um entweder in dem höheren Geldertrage oder dem höheren Rohertrage die höheren Productionskosten, die das höhere System erfordert, zu decken, muss entweder der Preis der Producte hinlänglich hoch oder der Boden hinlänglich reich sein. Die Preissteigerung der Producte hat nun aber lediglich volkswirthschaftliche Gründe, die gar nicht in der Hand des Landwirths liegen; die Bodenreichthumssteigerung ist im gewöhnlichen Verlauf nur die langsame Culturarbeit von mehreren Decennien, wie ich oben bei Mecklenburg hervorgehoben. Die Gründe z. B., die hier die reine Brache abschaffen liessen, führten, in Verbindung mit der Preissteigerung, welche der Aufhebung der englischen Kornzölle entsprang, um so leichter auch zum Wechselsystem und zur Stallfütterung, und diese dann wieder zu einer bedeutenderen Erhöhung der Grundrente und des Grundwerths. Aber fixirte Kapitalanlagen haben auch die aus dieser Ursache entsprungene Erhöhung des Grundwerths in keiner Weise vermittelt. Die nothwendige Zwischenbedingung war auch hier nur Vermehrung und Verbesserung des beweglich gebliebenen stehenden und umlaufenden Capitals, also auch hier des Pächtercapitals, wie

denn auch überall die Pächter eben so gut wie die Grundbesitzer den Fortschritt dieser Art mit durchgemacht haben.

In der That, die mittelst des stehenden und umlaufenden, aber nicht fixirten Capitals bewirkte Steigerung der Grundrente — also eine solche Steigerung, die auch jeder Pächter vornehmen kann — ist die gewöhnlichste und allgemeinste Art der Grundwerthsteigerung. Zu Anfang freilich, bei erster Einführung solcher Verbesserung — die zunächst allerdings auf die „Intelligenz“ Einzelner und oft eines Pächters zurückzuführen ist — ist der aus solcher Verbesserung entspringende Mehrertrag nur als Capitalgewinn zu betrachten. Z. B., so lange wie der Uebergang zu dem indicirten höheren System nur sporadisch stattfindet, ziehen diejenigen Landwirthe — Besitzer oder Pächter — die intelligent genug zu dieser Einführung waren, den Mehrertrag als Mehrgewinn ihres Capitals. Allein, so wie das System allgemein geworden ist, bewirkt die Concurrenz des Capitals, die nicht duldet, dass in der Landwirthschaft hundertfältige Capitalgewinne abfallen, während die Industrie nur zehn- oder zwanzigfältige abwirft, — dass jener Gewinn über den landüblichen Capitalgewinn als Pacht gezahlt wird und deshalb auch, wo der Besitzer selbst wirthschaftet, vom Capitalgewinn abgesetzt werden muss; — damit sind denn Grundrente und Grundwerth gestiegen. Wie hätte auch sonst in England, wo vielleicht die Rente am höchsten steht, diese überhaupt nur steigen können, da hier seit Jahrhunderten das Land im Pachtsystem bewirthschaftet wird?

In allen diesen soeben genannten, bei Weitem erheblich-

sten Ursachen der Grundwerthsteigerung geht also diese lediglich so vor sich, dass der, — in Folge einer besseren Anlage, nicht von fixirtem, sondern von beweglich bleibendem stehenden und umlaufenden Capital, — gestiegene Mehrertrag des landwirthschaftlichen Betriebes zuerst nur dem Capitalgewinn zuwächst, dann aber, so wie solche Verbesserung allgemein geworden, aufhört, unter Capitalgewinn zu rangiren und sich in einer Pächterhöhung ausdrückt, womit dann die Verbesserung, die eben nur noch einen höheren Capitalgewinn abwarf, der wirksamste Steigerungsgrund der Rente geworden ist, ohne dass je nur dabei fixirte Capitalanlagen im Sinne des C.-Bl's in's Spiel gekommen wären⁴¹⁾.

41) Setzen wir unbebautes Colonialland voraus, so stellt sich allerdings die Sache anders, denn alsdann würden z. B. die Wirthschaftsgebäude eine bedeutende fixe Capitalanlage erfordern, obwohl sich in der Wirklichkeit auch das anders macht, denn der „Pionier der Wildniss“ beginnt mit dem Blockhaus, aber nicht mit dem schönen steinernen Hof. — Indessen muss dem Verfasser des Leitartikels in der Nationalzt. 1868 Nr. 3, unbewusst, eine solche Voraussetzung vorgeschwebt haben, denn es heisst hier: „Der Grundbesitzer bedarf nicht allein des **Anlagecapital**s, sondern auch des Betriebscapital's. Das Anlagecapital, soweit es nicht dem Besitzer aus seinen eignen Mitteln zu Gebote steht, kann und muss auf dem Wege des Immobiliarcredits durch Aufnahme einer Hypothek auf eine möglichst lange Reihe von Jahren beschafft werden“. — Dieser Satz mag nun allenfalls für den Westen Amerikas gelten, gilt aber nicht für uns, wo der Boden vertheilt und alle nothwendigen Capitalanlagen längst untrennbar in ihn übergegangen sind. Unsere heutigen Crediteinrichtungen sind aber für unsere heutigen Zustände berechnet und da kann, ausser von dem Pächtercapital, noch von keinem andern Anlagecapital, das bei Uebnahme einer Landwirthschaft erforderlich wäre, die Rede sein. — Welches andere Anlagecapital

Allerdings giebt es nun aber auch fixirte Capitalanlagen, die zur Steigerung des Grund-

braucht denn noch z. B. ein Pächter? Er braucht nur umlaufendes und beweglich bleibendes, stehendes Capital. — Oder welches Anlagecapital brauchte ein selbstwirthschaftender Besitzer? Er braucht ebenfalls nur jenes bewegliche Pächtercapital, denn diese sonstigen Capitalanlagen sind längst gemacht. Die N.-Z. verliert sich hier in eine Abstraction, die entweder der ersten Ansiedlungszeit, oder auch der Anlage eines neuen Fabrikgeschäfts entlehnt ist, oder gar den Kaufpreis eines neuen kultivirten Guts für ein landwirthschaftliches Anlagecapital hält. Wahrscheinlich fließen aber alle drei Vorstellungen in einander, denn — Nr. 425. 1868 — sagt dieselbe wörtlich: „Anlage- oder Ankaufscapital pflegt sich nirgends sehr rasch zu ersetzen, dasselbe kann aus einem Handels- oder Fabrikgeschäft eben so wenig beliebig herausgezogen werden, wie aus einem Landgut“, und will damit beweisen, dass der Grundbesitz durch Steigen des Zinsfusses nicht schwerer getroffen werde, als das Capital. Da die Nationalökonomien der N.-Z. unsre Manchesterschule vorstellen, so will ich näher auf diesen Satz eingehen; an sich verdiente er sonst, bei der unerhörten Leichtfertigkeit, Unwissenheit und Begriffsverwirrung, die sich darin ausspricht, keine Widerlegung.

Was versteht die N.-Z. unter dem „Anlage- oder Ankaufscapital“, das „aus einem Handels- oder Fabrikgeschäft eben so wenig beliebig herausgezogen werden könne, wie aus einem Landgut?“ — Es kann zweierlei sein. — Einmal, kann „Anlagecapital“ in dem merkantilen Sinne verstanden sein, in welchem man von „Anlegung“ seines Vermögens entweder in Grundbesitz oder Fabrication oder Handel spricht. — Zweitens, kann aber auch „Anlagecapital“ in dem nationalökonomischen Sinne verstanden sein, in welchem es dem umlaufenden, oder selbst dem nicht fixirten stehen den, oder endlich dem, was man unter „Betriebscapital“ begreifen mag, entgegengesetzt wird. — Dass zu „Anlagecapital“ auch noch „oder Ankaufscapital“ hingesezt wird, scheint für die erstere Auffassung zu sprechen. — Dass von ihm gesagt wird, „es pflege sich nirgends sehr rasch zu ersetzen und könne aus einem Handels- oder Fabrik-

werths beitragen. Allein bei diesen ist es wieder wirtschaftlich und statistisch falsch, dass die dazu

geschäfte eben so wenig beliebig herausgezogen werden als aus einem Landgut“ für die zweite; denn das umlaufende Capital ersetzt sich eben rasch, weil es immer zum vollen Werth in's Product übergeht und also in Erlös des Products immer wieder vollständig flüssig erscheint, hingegen das stehende Capital ersetzt sich langsam, weil es nur im Verhältniss der Werthabnutzung in's Product übergeht und daher auch in dem Erlös des Products immer nur zu einem kleineren oder grösseren Bruchtheil wieder flüssig wird. Dass aber beide Auffassungen völlig disparate Begriffe von „Anlagecapital“ enthalten, leuchtet ein; denn ist Anlagecapital im ersteren Sinne verstanden, so kann auch das umlaufende Capital selbst darin stecken, wie z. B. wenn ein Handelsgeschäft, das in einem Miethslocal betrieben wird, sammt den Waarenvorräthen gekauft wird, und also „das Anlage- oder Ankaufcapital“ nur umlaufendes Capital deckt. Ist es aber im zweiten Sinne verstanden, so schliesst es grade alles umlaufende Capital aus. Ich habe also die Begriffsverwirrung der N.-Z. unter beiden Auffassungen zu verfolgen.

Ist „Anlagecapital“ in dem ersteren Sinne verstanden, so ist es einfach nicht wahr, dass dasselbe „aus einem Handels- oder Fabrikgeschäft ebenso wenig beliebig herausgezogen werden könne wie aus einem Landgut“.

In dem eben verstandenen Sinne genommen, kann das Anlage- oder Ankaufcapital aus einem Handels- oder Fabrikgeschäft, z. B. aus dem in einem Miethslocal betriebenen Handelsgeschäft gänzlich, aus einem Fabrikgeschäft, selbst in eignen Fabrikgebäuden betrieben, zum bei Weitem grössten Theil, nicht blos im Wege des Wiederverkaufs, sondern auch der Production, und wieder auf dem Wege der Production zum grössten Theil, — bis in das geliehene Capital hinein, das beim Landgut oft ausfällt — mit höchster Leichtigkeit herausgezogen werden. Wie leicht dies zu einem sehr bedeutenden Theil angeht, soll ein Mann zeigen, der die Nationalökonomie praktisch wie theoretisch am besten verstand, — David Ricardo. Derselbe sagt im vierten Capitel seiner „Grundsätze“ u. s. w.: „Wenn es Jedermann frei steht, sein Capital anzulegen, wo es ihm gefällt, so wird

erforderlichen Capitalien in irgend einem nennenswerthen Maasse auf den Hypothekarcredit aufgenommen würden.

man immer die vortheilhafteste Anlage dafür suchen; man wird natürlich mit 10 % Gewinn nicht zufrieden sein, wenn man durch Herausziehung seines Capitals einen Gewinn von 15 % machen kann. Diese rastlose Begierde auf Seiten aller Capitalisten, ein weniger gewinnreiches Geschäft eines vortheilhafteren wegen zu verlassen, hat ein unablässiges Streben zur Folge, die Gewinnsätze Aller einander gleich zu machen oder in solchen Verhältnissen fest zu setzen, dass sich nach der Schätzung der Interessenten ein Vortheil, welchen einer vor dem Andern voraus hat oder zu haben scheint, ausgleicht. Es ist vielleicht sehr schwer, die Schritte zu verfolgen und zu bezeichnen, auf welchen dieser Wechsel bewirkt wird: wahrscheinlich auf die Art, dass der Gewerbtreibende nicht ganz und gar seine Unternehmung wechselt, sondern blos die Grösse des Capitals abändert, welches er im Geschäfte stecken hat. In allen reichen Ländern giebt es eine Anzahl von blossen Leihcapitalisten; sie treiben kein Gewerbe, sondern leben von den Zinsen ihres Geldes, welches in Wechselgeschäften oder Darlehen an den gewerbtreibenden Theil des Gemeinwesens angelegt ist. Auch die Banken wenden grosse Capitalien auf diese Weise an. Dieses so angelegte Geld bildet ein umlaufendes Capital von hohem Belaufe und wird, in grösseren oder geringeren Theilen, von allen verschiedenen Gewerben des Landes angewendet. Da giebt es vielleicht keinen einzigen Gewerbtreibenden, selbst unter den reichen, welcher sein Geschäft nur so weit ausdehnt, als ihm es seine eigenen Mittel-erlauben; er wendet bald mehr bald weniger dieses eben bezeichneten umlaufenden Capitals an, je nach der Lebhaftigkeit der Nachfrage nach seinen Waaren. Nimmt die Nachfrage nach Seide zu und nach Tüchern ab, so geht der Tuchmacher nicht gerade mit seinem Capitale in ein Seidengeschäft über, sondern er entlässt einen Theil seiner Arbeiter, und unterlässt, die Banken- und Geldcapitalisten um Darlehen anzugehen; während dessen ist der Fall des Seidenfabrikanten der umgekehrte: er wünscht mehr Arbeiter anzustellen und die Beweggründe zum Borgen werden bei ihm stärker, er borgt mehr und auf diese Art wird, ohne dass Einer von den Gewerksleuten sein übliches

Bei einigen ist dies so wenig der Fall, dass die gewöhnlichsten und wichtigsten solcher Anlagen von den Päch-

Geschäft aufgeben muss, das Capital von einem Geschäfte in das andere übertragen.“ — Das umlaufende Capital, das der Gewerbtreibende selbst besitzt, lässt sich eben so leicht herausziehen wie das geliehene, denn, da es jedes Mal im Erlöse des Products vollständig wieder flüssig wird, braucht es nur in diesem Geschäft überhaupt nicht oder doch zum Theil nicht wieder angelegt zu werden. Auch das kommt oft genug vor, wenn z. B. die Fabriken mit halber Zeit arbeiten. Will der Gewerbtreibende sein Capital ganz aus dem betreffenden Geschäft herausziehen, so würde allerdings das stehende Capital überflüssig werden. Hätten aber z. B. die Maschinen zu dieser Zeit doch durch neue ersetzt werden müssen, so würde auch selbst das stehende Capital mit dem letzten Erlös vollständig im Wege der Production herausgezogen sein. Wären dieselben noch brauchbar gewesen, so würde das stehende Capital, das durch die Fabrikgebäude repräsentirt wird, allerdings nur im Wege des Verkaufs und deshalb wahrscheinlich mit einigem Verlust herauszuziehen sein. Aber damit wäre auch das ganze Anlagecapital in diesem Sinne vollständig geräumt. — Ganz anders mit dem in einem Landgut steckenden „Anlagecapital“ i. d. S. Aus einem Landgut, dieses für sich betrachtet, lässt sich das „Anlage- oder Ankaufscapital“ **gar nicht** anders wieder herausziehen, als durch Wiederverkauf, nicht einmal in der langsamen Ersatzweise des stehenden Capitals, denn im Verhältniss einer Abnutzung des Landguts geht auch nicht der kleinste Werthbruchtheil in das Product über, vielmehr erhält das Landgut erst rückwärts aus dem Werthüberschuss seiner Producte über ihre vollen Herstellungskosten, überhaupt seinen Werth. Ist also der Zinsfuss gefallen, so geht bei dieser einzig möglichen Art der Herausziehung des Anlagecapitals aus Grundbesitz, immer Capital verloren, so dass selbst das Hypothekencapital ausfallen kann. — Steckt in dem „Ankaufscapital“, das in ein Landgut angelegt worden, auch umlaufendes und stehendes Capital, z. B. die vorhandene Jahreserndte und das Inventarium, so kann doch auch bei diesen beiden Bestandtheilen des Anlagecapitals kein derartiges Herausziehen im Wege der Production vorkommen, wie in einem Handels- oder Fabrikgeschäft.

tern, wenn sie auch nur eine 12- oder 18jährige Pachtzeit haben, ohne Vergütungsrecht beim Abzuge, vorgenommen

Denn, vom Standpunkt seines Interesses aus, kann der Landmann gar nicht den Anbau seines Feldes in der Weise beschränken, wie der Fabrikant, der mit halber Zeit arbeitet. Er muss, weil er sein Feld immer wieder in denselben Grenzen zu bestellen hat, auch immer wieder denselben umlaufenden Capitalbetrag an Arbeitslohn, Saalkorn, Düngstoffen u. s. w. verwenden. Die ganze Nation muss schon zurückgehen, wenn Aecker aus der Cultur fallen sollen. Auch mit dem Inventarium ist es nicht anders. — An sich wäre es dem Landmann allerdings möglich, ebenso, wie der Fabrikant, zu verfahren. Verfolgen wir also auch diesen Weg! Auch der Landmann hätte also die Freiheit, wenn er seine Jahreserndte verkauft hätte, den Erlös nicht wieder anzulegen und hätte damit sein umlaufendes Capital ebenfalls aus seinem Betriebe herausgezogen. Auch mit seinem Inventarium und selbst seinen Gebäuden könnte er es machen, wie der Fabrikant. Aber wäre damit auch das ganze im Landgut „angelegte Capital“ geräumt, wie es doch im Fabrikgeschäft der Fall war? Entfernt nicht! Der grösste und wichtigste Bestandtheil des ganzen Anlage- oder Ankaufscapitals, der Boden, bliebe eben noch als Bodensatz zurück. Freilich, auch dieser könnte nun noch verkauft werden. Und er würde auch, obwohl jedes Capitals entkleidet, immer noch einen Verkaufswerth besitzen, — denjenigen Werth nämlich, der sich, wenn alles Capital wieder angeschafft und der ganze Theil des auf dies Capital zu berechnenden Ertrages vom Gesamtertrage abgezogen wäre, in der Capitalisation des Ertragrestes — der Grundrente — herausstellen würde. Allein dieser Verkauf würde damit eben nach ganz andern Preisgesetzen vor sich gehen, als denen, nach welchen der Landmann z. B. seine Pferde verkaufen konnte. Wenn nämlich zur Zeit der Anlegung des Ankaufscapitals in das Landgut der Zinsfuss 4% gewesen und dann zur Zeit dieser Herausziehung auf 6% gestiegen war, so würde doch deshalb der Landmann beim Verkauf seiner Pferde keinen Pfennig weniger erhalten. Hingegen der Boden, dieser in dem „Anlagecapital“ eines Landguts bei Weitem grösste, und in dem Anlagecapital eines Handels- oder Fabrikgeschäfts völlig fehlende Bestandtheil, würde grade der Zinsfusssteigerung wegen nur mit $33\frac{1}{3}\%$ Verlust zu

werden. Hierher gehören z. B. Mergeln, Modern, Steinbrechen, Ziehen von Ackergräben u. s. w., kurz, alle fixirten

verkaufen sein, und deshalb würde beim Anlagecapital eines Landguts die freiwillige Herausziehung dieses Capitals sich verbieten und damit auch eine Herausziehung überhaupt unterbleiben, wenn nur nicht leichtfertige Subhastationsgesetze — leichtfertig im eigentlichen Sinne des Worts — in's Mittel träten und die Herausziehung, unter jenem Verlust, mit Gewalt vornähmen. —

Ist indessen in der N.-Z. „Anlagecapital“ in dem andern, volkswirtschaftlichen, Sinne genommen, in welchem es nicht Ankaufscapital bedeutet, sondern dem umlaufenden Capital entgegengesetzt wird, so ist, wenn der Begriff „Anlagecapital“ richtig gefasst wird, der Satz, dass sich das Anlagecapital aus einem Handels- und Fabrikgeschäft, weil es sich hier ebenso langsam ersetzt, auch eben so schwer herausziehen lässt wie aus einem „Landgut“, formell richtig, denn eine Spinnmaschine lässt sich im Wege des Ersatzes nicht rascher herausziehen, als eine Dreschmaschine; allein es ist dann noch wieder erst die Frage, ob die N.-Z. jenen Begriff richtig begrenzt, denn begrenzt sie ihn unrichtig, so wird auch jener Satz wieder materiell unrichtig. Hier kommt es namentlich darauf an, ob die N.-Z. den Boden auf gleiche Linie mit der Dreschmaschine stellt und ihn also mit in den Begriff des Anlagecapitals, als ebenfalls eine Art stehenden Capitals hineinnimmt, oder ob sie ihn aus dem Begriff des Anlagecapitals herauslöst. Nur die letztere Begrenzung wäre richtig. Aber sogar in beiden Fällen wird nicht mit dem Satz bewiesen, was die N.-Z. beweisen will. Gehörte selbst der Boden wie die Dreschmaschine in den Begriff des Anlagecapitals in diesem Sinne, und ginge er selbst eben so nach und nach in's Product über, oder verkaufte sich beim Herausziehen auch nur ebenso wie die Dreschmaschine, so käme es doch bei der Frage, ob, bei der gleichen Schwierigkeit, Anlagecapital dieser Art aus einem Fabrikgeschäft und aus einem Landgut herauszuziehen, das Fabrikgeschäft sich ebenso schlecht steht als der Landgutsbetrieb, erst noch auf die Entscheidung der Vorfrage an, ob beide Betriebsarten im Allgemeinen in gleichem Verhältniss Anlage- und umlaufendes Capital verwenden. Da vergleiche man nun aber einmal ein grosses Landgut, auch

Meliorationsarbeiten, die kein zu grosses Capital in Anspruch nehmen und sich sofort schon rembourssiren.

unter der intensivsten Bewirthschaftung, mit einem grossen Fabrikgeschäft und prüfe, wie sich die Grösse des umlaufenden Capitals — der Werth der Roh- und Hülfsstoffe und des Arbeitslohns — dort zu der Grösse des Werths der Feldmark, der Gebäude und des gesammten Inventariums, und wie sie sich hier zum Werth der Fabrikgebäude, Maschinen und Werkzeuge verhält. In dem Landgutsbetriebe wird das umlaufende Capital im Verhältniss zu jenem Anlagecapital nur einen kleinen Betrag ausmachen; in dem Fabrikgeschäft wird, umgekehrt, jenes Anlagecapital den verhältnissmässig kleineren Betrag bilden. Will man sich darüber im Grossen belehren, so verweise ich auf Chabrol, *Statistique de la Seine*, 1826, wo man eine solche Berechnung für die meisten Industriezweige des Seinedepartements findet. Der Landgutsbetrieb würde also mit dem Herausziehen des Anlagecapitals schon deshalb mehr Mühe und Unkosten als ein Fabrikgeschäft haben, weil er mehr dieses Capitals herauszuziehen hätte. Aber nun steht gar nicht der Boden auf gleicher Linie mit der Dreschmaschine. Denn im Wege der Production lässt er sich gar nicht herausziehen, und im Wege des Verkaufs — bei gestiegenem Zinsfluss, welche Voraussetzung hier überhaupt nur zum Grunde liegt, — nur unter dem oben auseinandergesetzten schweren Verlust. — Wird dagegen der Begriff des Anlagecapitals in diesem Sinne richtig begrenzt und bleibt also der Boden aus diesem Begriff heraus, weil er sich nicht unter den Gesichtspunkt von stehendem Capital, zu welchem dann das Anlagecapital in diesem Sinne zusammenschrumpft, bringen lässt, ist also der Satz der N.-Z. formell und materiell richtig, so beweist er das, was er eigentlich beweisen soll, überhaupt nicht, denn dann wird das eigentliche Landgut gar nicht von dem Satze berührt. — Das System des Capitalismus hat in der That einen dicken Nebel, der sich unglaublich schwer zertheilen lässt, über die Natur des Grundwerths verbreitet! —

So finde ich bei Mascher „Das deutsche Grundbuch und Hypothekenwesen“ S. 9 und 10 den Satz: „Die Landwirthschaft wirkt selbst beim intensivsten Betriebe, wie die ersten Autoren nachgewiesen haben, nicht mehr als vier, höchstens vier einhalb Procent, im geldarmen Oester-

Dann giebt es aber auch allerdings andere Anlagen dieser Art, die ein bedeutenderes Capital erfordern und deshalb in der That nicht vom Pächter, ausgenommen wenn die

reich sogar nur 2,8% ab⁴. Im gemeinen Leben hört man oft eben so sprechen. Aber man bewegt sich dabei in einem vitiösen Zirkel. Der Capitalgewinn des Pächters kann unter jenem Procentsatz nicht verstanden sein, denn der Pächter, als landwirthschaftlicher Unternehmer, begnügt sich mit keinem geringeren Capitalgewinn, als der industrielle Unternehmer. Es ist also die Rente des Besitzers gemeint. Aber wie lässt sich die Rente nach Procenten des Grundwerths berechnen, da der Grundwerth durch die Capitalisation der Rente nach dem Procentsatz des Capitalzinses berechnet wird? Nicht anders, als dass man den Kaufpreis oder den Annahmepreis oder irgend einen andern nach einem Procentsatz berechneten Capitalwerth der Rente als Grundlage annimmt und danach wieder das Procentverhältniss desjenigen landwirthschaftlichen Reinertrags, der Rente wird, berechnet. Damit ist aber der vitiöse Zirkel fertig. Dass solche Rechnung nicht über die Productivität oder die Höhe des Reinertrags der Landwirthschaft an sich entscheiden kann, leuchtet ein, denn es kann dieser Reinertrag gestiegen und doch jenes Procentverhältniss gefallen sein, es braucht nur zur Zeit der vorgenommenen Capitalisation der Zinsfuss sehr niedrig gewesen und deshalb ein hoher Kauf- oder Annahmepreis zum Grunde gelegt worden sein. — Aus demselben Grunde ist auch eine landwirthschaftliche Vermögensbuchführung, die mit solcher Capitalisation des Grundbesitzes beginnt, wesentlich falsch, denn sie kehrt die Sache, wider deren Natur, um, indem sie nicht die Rente als das erste bestimmende Glied der Proportion betrachtet, sondern einen Grundwerth, der nur aus einem momentanen Rentenbetrage mittelst des beweglichen Zinsfusses gefunden ist. Sie verwechselt also die Ausgangspunkte der Rechnung, hält, was feststeht, für beweglich und was beweglich ist, für fest. Aber man sieht auch hier wieder, wie despotisch der Capitalbegriff alle unsre wirthschaftlichen Vorstellungen beherrscht, denn die Meisten merken gar nicht, wie sehr sie sich mit jener landwirthschaftlichen Procentberechnung im Kreise drehen.

Pachtperioden einer Erbpacht ähnlich sehen, vorgenommen werden können. Die wichtigsten solcher Fixirungen sind grössere Ent- und Bewässerungsanlagen, wie z. B. Drainagen und Rieselanlagen, sowie die Aufführung neuer und zweckmässiger Wirthschaftsgebäude. Aber es ist hier wieder statistisch falsch, dass dazu der Grundbesitzer in der Regel seinen Hypothekencredit anstrenge. Er leiht vielmehr überhaupt nicht das Capital dazu, sondern führt solche Anlagen zum bei Weitem grössten Theil aus seinen Revenüenüberschüssen aus. Rieselanlagen können ihrer Natur nach nicht von allgemeiner Bedeutung sein. Anders mit Drainagen und Bauten. Innerhalb der letzten 20 Jahre ist ein sehr grosser Theil Norddeutschlands drainirt. Der Aufwand dürfte Millionen betragen, aber die Grundverschuldung ist durch diese Anlage kaum nennenswerth erhöht worden, wie jeder, der mit diesen Verhältnissen bekannter ist, mir zugeben wird, wenn auch der statistische Beweis schwer zu führen ist. — Seit 30 bis 40 Jahren sind auch durch ganz Norddeutschland die Wirthschaftsgebäude ausserordentlich verbessert worden. Auch in dieser Verbesserung stecken Millionen. Allein der Vorgang ist hier nicht anders gewesen. Die Verbesserungen sind nach und nach aus den Ueberschüssen vorgenommen worden, aber zur Vermehrung der Grundschulden haben auch sie wenig oder gar nicht beigetragen. Unsere voreilige Phantasie übersieht auch in den wirthschaftlichen Verhältnissen nur zu oft das langsame Werden und Wachsen. Die Bodencultur hat ursprünglich nirgends sofort mit dem massiven Hofe, sondern

mit der Hütte und dem Blockhaus begonnen und sich dann aus sich selbst weiter gehoben. In ähnlicher Weise macht sich der Fortschritt noch heute. Selbst da dürfte keine Ausnahme vorliegen, wo die volkswirthschaftliche Entwicklung zum Uebergang aus Latifundienbesitz in kleinere Wirthschaftscomplexe antreibt, denn solche Entwicklung und solcher Uebergang werden stets nur allmählig erfolgen.

Dies kann, ja dies darf auch nicht anders sein. Es würde vielmehr erst recht zu Calamitäten führen, wenn es umgekehrt wäre, wenn auch noch fixirte Capitalanlagen eine Hauptveranlassung für die Verschuldung des Grundbesitzes wären. Und zwar würde dies zu Calamitäten führen, weil Capitalfixirungen niemals wieder aus ihrer Anlage herausziehen und deshalb, wenn sie fehlgeschlagen, verloren sind. Es wäre deshalb sogar ein Unglück für ein Land, wenn für Meliorationen dieser Art mit Leichtigkeit Capital aufgenommen werden könnte. Alle Bestrebungen, die hierauf zielen, werden daher nichts weniger als Hülfe bringen. Zu industriellen Zwecken, aus denen sich, wenn auch die Rechnung irrig gewesen, das Capital doch immer wieder herausziehen lässt, leiht es sich mit Recht leichter, aber wo Unfehlbarkeit des Wirths hinzukommen soll, um das Capital nicht in Nichts aufgehen zu lassen, erscheint die Leichtigkeit der Capitalanleihe mit eben so viel Recht bedenklich. Es ist in der That eine rein ideale Vorstellung, die aber nichts mit der Wirklichkeit gemein hat, die sich in der Meliorationstheorie des Centralblatts ausspricht⁴²⁾.

42) Ich erinnere daran — Beispiele sind odios — ob grossartige land-

Demnach ist auch die Ansicht, dass unsere Grundschulden zu irgend welchem bedeutenden Betrage aus fixirten Meliorationscapitalien aufgelaufen wären, statistisch falsch. Ich glaube es auch im Ersten Theil meiner Schrift im höchsten Grade wahrscheinlich gemacht zu haben, dass lediglich Besitzveränderungen den grössten Theil unsrer Hypothekenschulden veranlasst haben und, bei Freiheit des Grundeigenthums, auch immer veranlassen müssen. Es kann sich daher auch gar nicht so, wie das C.-Bl. will, verhalten, dass nämlich bei jeder neuen Erbtheilung und jedem neuen Verkauf nur immer der Werth der wieder neu hineingesteckten Meliorationscapitalien getheilt oder vergütet würde⁴³⁾, — denn der zur Theilung kommende Werth hat sich nur zum allergeringsten Theil aus solchen fixirten Meliorationscapita-

wirthschaftliche Meliorationsanlagen, z. B. solche, die mit fremdem Gelde, etwa des Staats, ausgeführt wurden, auch nur die Zinsen gebracht haben; möchte auch fragen, ob die sogenannten Meliorationsfonds mehr dazu geeignet haben, in Noth befindliche Gutsbesitzer zu unterstützen, oder vortheilhafte landwirthschaftliche Anlagen in's Leben zu rufen.

43) Sie müssten sich auch schon amortisirt haben, denn sonst theilten die Erben nur Schulden, da nach dem C.-Bl. grade Hypothekendarlehne zu solchen Meliorationen aufgenommen werden. — Es heisst zwar: „Das durch Bodenmeliorationen zu fixirende Capital kann nicht von einer Bank entnommen werden, die den Rücklauf in kurzer Frist fordert, vielmehr nur als hypothekarisches Darlehn und zwar aus dem wirklichen Nationalcapital, gleichviel ob der Grundbesitzer selbst in der Lage ist, darüber zu verfügen oder ein Anderer“. Allein, wenn der Grundbesitzer selbst in dieser Lage ist — und ich meine eben, wenn er dies ist, werden solche Meliorationen gemacht und sollten auch nur dann gemacht werden — kommt ja das hypothekarische Darlehn gar in's Spiel, während doch grade die Grundcreditfrage in Rede steht.

lien erhöht und die fixirten Meliorationscapitalien, aus denen dies geschehen ist, haben wieder nur zum geringsten Theil zur Erhöhung der Grundverschuldung beigetragen — sondern es verhält sich einfach so, dass der meistens aus ganz andern Gründen als fixirten Meliorationen steigende Ertragswerth, in der falschen Form des Capitalwerths, zur Theilung, Vergütung und deshalb auch Verschuldung kommt und damit auch zur Ueberbürdung führt, so wie der Zinsfuss steigt⁴⁴⁾.

Daher ist es denn endlich auch falsch, aus solcher Voraussetzung eines hauptsächlich aus fixirten Meliorationscapitalien sich erhöhenden Grundwerthes und Schuldenstandes eine theilweise Berechtigung der Capitalgrundschuld erblicken zu wollen, denn vor einer genaueren auf die Vorgänge der Wirklichkeit gestützten Analyse fällt diese ganze Voraussetzung zusammen.

Aber noch mehr! — Selbst wenn die Grundwerththeorie des C.-Bl. richtig wäre, wenn sich in der That der Grundwerth aus fixirten Meliorationscapitalien aufhäufte und der aus dieser Aufhäufung resultirende Mehrertrag nicht als

44) Das C.-Bl. wirft mir vor, ich wäre zu diesem Resultat nur gelangt, weil ich das Wesen der Rente nicht präcisirt hätte. Dieser Vorwurf trifft mich nicht, denn ich bin an vielen Stellen des Ersten Theils meiner Schrift auf die Natur der Grundrente näher eingegangen. Nur habe ich eine andre Vorstellung von dem Begriff und dem Ursprunge der Rente wie das C.-Bl. und habe auch nicht geglaubt, dass Jemand versucht sein könnte, gegen alle practischen Erfahrungen, gegen die ganze Geschichte der Landwirthschaft, den Grundwerth aus Meliorationscapitalien und die Grundverschuldung aus Aufnahme von Meliorationscapitalien aufzubauen.

Grundrente, sondern als Capitalgewinn anzusehen wäre, selbst alsdann würde sie keine Begründung der Capitalgrundschuld abgeben können — es wäre denn, dass das C.-Bl. auch noch die Behauptung vertreten wollte, dass der Käufer oder Annehmer, bei Berechnung des Annahmepreises, gar nicht darauf sähe, was jene fixirten Meliorationsarbeiten für einen Ertrag abwürfen, sondern, was sie ihrer Zeit gekostet hätten oder heute, so wie sie sind, kosten würden⁴⁵⁾. Das wird aber das C.-Bl. nicht wollen. Der Annehmer fragt nur nach dem wirklichen Reinertrag und capitalisirt dann, unter dem Capitalisationsprincip, diesen ganzen Reinertrag nach dem landüblichen Zinsfuss, die Theorie mag nun den einen Theil jenes Ertrags als Grundrente oder als Capitalgewinn betrachten. Aber in dieser Operation der Capitalisation liegen ja eben allein alle jene Uebelstände dieses Principis, die ich oben als Gefahr, Spielchance und Lüge qualificirt habe, — und würden offenbar gleichmässig, sowohl für den Theil des Grundwerths darin liegen, der nach dem C.-Bl. nur Gewinn aus fixirtem Capital sein soll, als für den, der auch nach ihm Grundrente ist. Wenn also jene Uebelstände bei diesem letztern Grundwerththeil, der

45) Hier sieht man deutlich, wie die Fixirung im Boden der Capitalnatur ein Ende macht. Es heisst bei solchem fixirten Capital recht eigentlich: Mitgefangen, mitgehangen. Denn weil es auf Nimmerwiederherausziehen im Boden festgelegt worden, theilt es fortan vollständig das Geschick des Grundbesitzes und ist damit auch aus dem Begriff des Capitals ausgeschieden, das sich von einer Anlage zur andern zu wenden vermag.

unbestritten aus Grundrente besteht, nur durch das Rentenprincip allein gehoben werden können; wie sollte dies bei dem erstern, obwohl er nach dem C.-Bl. aus Gewinn von fixirtem Capital bestehen soll, durch das Capitalprincip geschehen können⁴⁶⁾?

46) Was ich soeben ausgeführt, gilt auch gegen Conrad. — Derselbe sagt: „R. macht ferner darauf aufmerksam, dass der Grund und Boden nur, soweit sein Werth nicht aus menschlicher Arbeit, sondern allein aus seinen natürlichen Eigenschaften entspringt, hypothekarisch und dauernd beliehen werden könne. Nur so weit er Grundrente abwerfe, biete er dem Realcredit einen Anhalt, während das Betriebscapital für die Landwirthschaft wie für die Industrie nur auf Personalcredit zu beschaffen sei. — R. vergisst hier, dass noch zwischen dem Bodencapital, das reine Grundrente abwirft und Basis der Grundsteuer ist, und dem umlaufenden ein sehr bedeutender Theil als stehendes und aus menschlicher Arbeit hervorgegangenes Capital mit dem Boden verbunden ist, nicht nur in den Gebäuden, sondern allen Bodenmeliorationen, ferner in dem, was man als alte Cultur bezeichnet und bezahlt. Obgleich dieser Theil bei der jetzigen intensiven Bewirthschaftung von fast überwiegender Bedeutung ist, so dass er eine beachtenswerthe Creditbasis bietet und Veranlassung war, in dem Entwurf für die norddeutsche Grundbuchordnung den Unterschied zwischen Grund- und Hypothekenschulden zu machen. Er vergisst, dass dieser Credit auch einen dauernden Character haben muss und die Kündbarkeit gleichfalls nicht verträgt, ohne darum reiner Realcredit zu sein. Gerade in diesem Theile finden wir eine Mischung von Real- und Personalcredit, bei der höhern Landwirthschaft durchaus eigenthümlich“. — Auch C. bekennt sich also zu der Grundrententheorie des C.-Bl.'s und nimmt nur noch „die alte Cultur“ — doch sicherlich ein vager Begriff — mit in den Grundwerth hinein. Aber wenn das C.-Bl. mir vorwirft, ich hätte mir diese Grundrententheorie nicht klar gemacht und wäre deshalb dahin gekommen, das Rentenprincip auch auf denjenigen Theil des landwirthschaftlichen Reinertrags auszu dehnen, der nur Gewinn von fixirtem Capital sei, so legt mir vielmehr C. diese Grundrententheorie unter und knüpft daran den entgegenge-

Die Vorstellungen des C.-Bl. vom Grundwerth, der Grundverschuldung und der Steigerung beider scheinen also

setzten Vorwurf, das Rentenprincip werde nicht helfen, weil ich es nur auf die „natürliche Grundrente“ beschränkte. — Beide haben zunächst darin Unrecht, es für selbstverständlich anzunehmen, dass sich das Rentenprincip nur auf die sogenannte natürliche Grundrente anwenden lasse, — ich habe vorhin gezeigt, dass es, wenn selbst jene Rententheorie richtig wäre, nothwendig auch noch auf den vermeintlichen Gewinn von fixirtem Capital angewandt werden müsste. — Das C.-Bl. für sich hat dann noch in dem Vorwurf Unrecht, dass ich mir jene Grundrententheorie nicht klar gemacht hätte, und C. für sich wieder darin, dass er sie mir unterschiebt. Ich habe aber weder zu jenem Vorwurf, noch zu dieser Subposition Anlass gegeben. Ich meine vielmehr, dass, wer sich diese Theorie nur irgend klar gemacht hat, ihr auch sofort den Rücken kehrt, denn sie trägt die Grundfehler des Smith'schen Systems an sich. Sie setzt nicht blos einen Theil des socialen Einkommens nicht auf Rechnung der socialen Arbeit — der gegenwärtigen und der früheren und der unmittelbar wirthschaftlichen und der mittelbar wirthschaftlichen —, sie hält auch die wirthschaftlichen Entstehungs- und die rechtlichen Vertheilungsgründe des nationalen Einkommens nicht aus einander. Auch habe ich, weder früher noch im Ersten Theil dieser Schrift, jemals, auch nur durch einen zweideutigen Ausdruck, Anlass dazu gegeben, dass man mich für einen Anhänger dieser Theorie halten könnte. Ich hätte vielleicht, gegenüber dem Begriff des Capitals als des nur beweglichen Besitzes, als Kriterium des Grundbesitzes die Unbeweglichkeit desselben noch etwas mehr hervorheben und dagegen etwas weniger Gewicht darauf legen sollen, dass der Boden nicht Arbeitsproduct sei; aber einfließen lasse ich doch überall, dass durch Fixirung am Boden Arbeitsproduct die Natur des Capitals verliere und die des Immobils annehme, und der Umstand, dass sich Arbeit am Boden fixirt, kann diesen doch nicht selbst zu Arbeitsproduct machen. — Auch das durfte nicht irreführen, wie es beim C. Bl. der Fall gewesen zu sein scheint, dass ich in der Erklärung, weshalb in der Landwirthschaft Grundrente übrig bleibt, auf das Material verweise, das der Boden vorstellt und das hier kostenfrei vorausgesetzt werde, während es in der Fabrikation gekauft

nicht den Grundsätzen der Nationalökonomie, den Erfahrungen der Landwirthschaft und den Ergebnissen der Statistik zu entsprechen. — Richtiger dürften die folgenden bleiben.

In jedem von der heutigen volkwirthschaftlichen Cultur in Besitz genommenen Lande, in jedem Lande also, in welchem schon Grundrente und Capitalgewinn als besondere Einkommenszweige geschieden sind und deshalb auch der Grundbesitz einen besondern Grundwerth hat, erhöht sich dieser Grundwerth bei Weitem mehr mittelst Anwendung von beweglich bleibendem — stehendem und umlaufendem — Capital, also mittelst des Pächtercapitals, als mittelst Fixirung des Capitals; denn wenn auch eine neue Anlage solchen beweglichen Capitals, so lange sie vereinzelt bleibt, zunächst nur eine Erhöhung des dem Landwirth zufallenden Capitalgewinns nach sich zieht, — im Wege der

werde und deshalb ein Aufwand sei, auf den, von dem Erlöse des Fabrikationsproducts, noch ebenfalls ein Theil als Capitalgewinn berechnet werden müsse. Denn dies ist nicht so zu verstehen, als ob nun das im Boden steckende Material zu einer productiven Quelle eines Grundrententheils werde; es wird dadurch nur bewirkt, dass, wenn sich sowohl Rohproduct wie Fabrikationsproduct, je nach der auf ihnen haftenden Arbeit, verwerthen — wohin auch in einem ausgebildeteren Verkehr alle Tauschverwerthung gravitirt — und dann der Capitalgewinnsatz in der Fabrikation auch den Capitalgewinnsatz in der Landwirthschaft abgibt, dass dann, sage ich, sich die Ziffern so gruppiren werden, dass der im landwirthschaftlichen Betriebe abfallende Ertrag einen Ueberschuss zeigen muss, der nun dem Landmann als Landbesitzer, aber nicht mehr als Landwirth, zufällt und der deshalb Landrente oder Grundrente heisst.

Concurrenz wendet nach und nach die Verallgemeinerung der Anlage diese Erhöhung des Gewinns des Landwirths doch dem Landbesitzer als solchem zu und erhöht dadurch, indem sie einen Reinertragstheil, der eben noch Capitalgewinn gewesen war, zu Grundrente macht, nur noch den Grundwerth⁴⁷⁾. — Zu einem geringeren Theil resultirt aber auch solche Erhöhung des Grundwerths aus einer Fixirung von Capital⁴⁸⁾. — Allein auch in diesem Falle nicht so,

47) Sonst hätten ja auch in England, das seit Jahrhunderten im Pachtsystem bewirthschaftet wird, Grundrente und Grundwerth gar nicht steigen können.

48) Anderer Meinung ist auch hier Conrad. — Zum Beweise, dass „das durch die menschliche Thätigkeit mit dem Boden verbundene Capital meist unterschätzt werde“, führt C. drei Güter in Westpreussen an, von denen das eine, 1833, für 35000 Thlr. erstanden sei und dann bis 1868 einen fixirten Capitalzusatz, an Gebäuden und Meliorationen, von 80000 Thlrn. erhalten habe; ein anderes, das 1841 für 60000 Thlr. gekauft sei und dann bis 1865 einen fixirten Capitalzusatz von 50000 erhalten habe; ein drittes, das 1853 mit 45500 bezahlt sei und dann ebenfalls einen Capitalzusatz von 50000 erhalten habe, in welchem letztern aber „Neubeschaffung des Inventars“ mitbegriffen ist, so dass hier der Capitalbetrag nicht gänzlich fixirt worden. —

Die Güter hätten genannt werden sollen, denn die angeführten Ziffern frappiren auf's Aeusserste. Indessen wird sich C. der formalen Richtigkeit der Ziffern, wie die Wirthschaftsbücher sie enthalten, versichert haben. Allein, wenn auch das ist, so fragt es sich immer noch, ob die einzelnen Posten, aus welchen jene Summen aufgelaufen, keine materiellen Bedenken gegen sich haben. Schon ob sie richtig subsumirt sind, kann fraglich sein. Wenn z. B. alle Reparaturkosten der Gebäude, alle Grabenräumungskosten, alle Instandhaltungskosten von Bewährungen u. s. w. unter jenen fixirten Capitalanlagen mitbegriffen wären, so würden diese Ausgaben für einen Zeitraum von 35 Jahren schon eine hübsche Summe von jenen Capitalfixirungen fort-

dass der fixirte Capitalbetrag einfach dem bisherigen Grundwerthbetrag zuwüchse, oder auch nur so dass von diesem

nehmen, nur, dass sie gar nicht dahin gehörten. Oder, wenn auch die einzelnen Posten der Gesamtsumme richtig subsumirt wären, so fragte sich noch, ob sie richtig verwandt worden. Es können Liebhabereien oder nutzlose Anlagen mit untergelaufen sein. Noch immer fehlen zuweilen Landwirthe gegen die catonische Regel, es müsse so gebaut werden, ne villa fundum quaerat. Dann können auch jene drei Güter singuläre Fälle sein, weil sie unerhört „heruntergewesen“ sind. Liegen aber Fälle ausserordentlicher Art vor, so geben sie keine Grundlag^e ab für eine allgemein zu abstrahirende Regel. Sollen aber alle diese Einwendungen nicht gelten, so kommt man wieder zu Schlüssen, die der Wirklichkeit zu widersprechen scheinen. Es würde sich dann die Annahme aufdrängen, dass ein Land, in welchem in den letzten 15, 25 und 35 Jahren so enorme Capitalbeträge im Boden fixirt worden sind — von den ausserdem verwendeten mobilen, stehenden und umlaufenden Capitalien ist dabei noch gar nicht einmal die Rede — dass sie nach so kurzer Zeit den ganzen Ankaufwerth der Güter erreichen oder noch bedeutend übersteigen, dass, sage ich, ein solches Land ein ausserordentlich reiches Land sein müsste, während doch die Bedrängniss in Westpreussen vollkommen so gross ist, wie in andern östlichen Provinzen. — Würde man dann weiter mit dem Krockerschen C.-Bl. annehmen, was aber C. nicht zu thun scheint, dass solche Fixirungscapitalien meistens angeliehen würden, so müsste man, immer unter der Voraussetzung, dass jene drei Güter eine Regel abgäben, folgern, dass Westpreussen von Leihcapitalien überflösse, anstatt dass, wie C. selbst sagt, „eine notorische Armuth“ dort besteht und die „allgemein bemerkte Spädigkeit des Capitals der Landwirthschaft gegenüber in höherem Maasse empfunden wird“ als anderswo. — Sind aber wieder jene Capitalfixirungen aus den Erträgen gewonnen und genommen worden, so darf man wieder nicht sagen, „dass in den östlichen Provinzen die Grundbesitzer mit zu geringem Capital kaufen, dass ihnen gewöhnlich zu wenig an ihrem Besitzthume gehöre“; denn Gutskäufe, bei denen in 15, 25 und 35 Jahren Ueberschüsse erzielt werden, dass sich die ganzen Kaufpreise — in dem einen Fall mehr als doppelt — amortisiren, sind nicht zu theuer abgeschlossen worden, selbst wenn die Käufer gar

fixirten Capitalbetrage ein dem landüblichen Gewinnsatz entsprechender Gewinnbetrag zu dem bisherigen Grundrenten-

kein eigenes Capital dazu gehabt hätten. — Eine dauernde, für längere Perioden maassgebende Regel — und Creditinstitute sind doch auf längere Zeiträume berechnet — dürfte man nun wohl gar nicht aus den mitgetheilten Ziffern ableiten können, denn in sämmtlichen, diesen 15-, 25- und 35jährigen Perioden vorangehenden Jahrhunderten wäre ja in Westpreussen nicht so viel Capital fixirt worden als in diesen kurzen Spannen von Zeit; und ebenso, wollten wir annehmen, die Capitalfixirung würde in diesem Verhältniss noch länger vor sich gehen, müssten ja Boden- und Productenpreise in Westpreussen sehr bald unerschwinglich werden. —

Endlich macht sich noch ein letztes Bedenken geltend. — In ganz Norddeutschland datirt die letzte Steigerung des Werths der Landgüter zum bedeutendsten Theil von der Aufhebung der englischen Kornzölle, liegt also in der Steigerung des Productswerths, aber nicht der Productmasse. Die jüngeren Landwirthe erinnern sich dieses Ereignisses und seines Einflusses nicht mehr. Um demselben einen wissenschaftlichen Ausdruck — im Thünen'schen Sinne — zu geben, so stellte damals England mit seinen Bevölkerungs-, Erwerbs- und Handelsverhältnissen die Stadt Europas vor und die übrigen Länder des Welttheils das umherliegende platte Land. So lange dort die Kornzölle existirten, bestand eine Scheidemauer zwischen Stadt und Land; diesem war der Absatz in die Stadt verboten oder gehindert und der Mangel dieses Absatzes drückte natürlich den Preis der Ackerbauproducte an Ort und Stelle. Als aber die Scheidemauer gefallen war, war plötzlich Norddeutschland, in Folge seiner Lage und seiner Küsten, wie in den zweiten Rayon von Thünen's isolirtem Staat versetzt und genoss von da ab alle Vorzüge, die zunächst aus dem gestiegenen Preis und demnächst aus den Rückwirkungen dieses gestiegenen Preises auf das Wirthschaftssystem flossen. Dass dies richtig ist, geht aus folgender Vergleichung der Getreidepreise aus den letzten 20 Jahren vor und den nächsten 20 Jahren nach Aufhebung der englischen Kornzölle hervor. Anfang 1842 setzte bekanntlich Peel seine Tarifveränderungen durch und deren Wirkung drückte sich für uns hauptsächlich in den Getreidepreisen aus. Die Mar-

betrage hinzukäme, sondern lediglich so, dass nur der effective Betrag des durch solche Fixirung hervorgebracht-

tinipreise für Roggen und Weizen betrug nach den Regierungsblättern für Mecklenburg-Schwerin für den Scheffel Rostocker Maass:

Periode vor Aufhebung der englischen Kornzölle.

	Weizen.					Roggen.			
1822	—	Rthlr.	33	Schill. N. 2/3.	—	Rthlr.	26	Schill. N. 2/3.	
1823	—	„	33	„ „	—	„	19	„ „	
1824	—	„	27	„ „	—	„	17	„ „	
1825	—	„	25	„ „	—	„	20	„ „	
1826	—	„	43	„ „	—	„	41	„ „	
1827	—	„	36	„ „	—	„	36	„ „	
1828	1	„	36	„ „	—	„	42	„ „	
1829	1	„	—	„ „	—	„	33	„ „	
1830	1	„	22	„ „	1	„	5	„ „	
1831	1	„	12	„ „	—	„	42	„ „	
1832	—	„	46	„ „	—	„	35	„ „	
1833	—	„	40	„ „	—	„	30	„ „	
1834	—	„	37	„ „	—	„	29	„ „	
1835	—	„	34	„ „	—	„	33	„ „	
1836	1	„	2	„ „	—	„	38	„ „	
1837	—	„	42	„ „	—	„	30	„ „	
1838	1	„	24	„ „	—	„	42	„ „	
1839	1	„	24	„ „	—	„	42	„ „	
1840	1	„	8	„ „	—	„	43	„ „	
1841	1	„	36	„ „	1	„	16	„ „	

20jährige Durch-

schnittspreise: 1 Rthlr. 10 Schill.

— Rthlr. 42 Schill.

Periode nach Aufhebung der englischen Kornzölle.

	Weizen.					Roggen.			
1842	1	Rthlr.	12	Schill. N. 2/3.	1	Rthlr.	12	Schill. N. 2/3.	
1843	1	„	12	„ „	—	„	38	„ „	
1844	1	„	—	„ „	—	„	32	„ „	
1845	1	„	36	„ „	1	„	6	„ „	

ten Reinertrags in Betracht kommt und auch dann nur als ein neuer Grundrentenbetrag, der der bisherigen Grund-

Periode nach Aufhebung der englischen Kornzölle.

	Weizen.				Roggen.			
	1	Rthlr.	40 Schill.	N. $\frac{2}{3}$.	1	Rthlr.	12 Schill.	N. $\frac{2}{3}$.
1846	1	„	34	„ „	1	„	4	„ „
1847	1	„	16	Pr. Cour.	—	„	38	Pr. Cour.
1848	1	„	24	„ „	—	„	39	„ „
1849	1	„	30	„ „	—	„	4	„ „
1850	1	„	25	„ „	1	„	19	„ „
1851	1	„	34	„ „	1	„	12	„ „
1852	2	„	45	„ „	2	„	10	„ „
1853	3	„	—	„ „	1	„	40	„ „
1854	3	„	32	„ „	2	„	28	„ „
1855	2	„	32	„ „	1	„	24	„ „
1856	2	„	6	„ „	1	„	22	„ „
1857	1	„	38	„ „	1	„	12	„ „
1858	1	„	40	„ „	1	„	16	„ „
1859	2	„	20	„ „	1	„	22	„ „
1860	2	„	24	„ „	1	„	32	„ „
1861	2	„	24	„ „	1	„	32	„ „

20jährige Durch-

schnittspreise: 2 Rthlr. 2 Schill.

1 Rthlr. 19 Schill.

durchweg auf Preussisch Courant reducirt, den Thaler zu 48 Schillingen.

Wenn also seit Mitte der 30er Jahre die Norddeutschen Landgüter mindestens um das Dreifache gestiegen sind, so kommt fast die Hälfte der Steigerung auf Rechnung der aus jenem Ereigniss herrührenden Preissteigerung und nicht auf Capitalanlagen, die eine Productsteigerung veranlasst hätten. Wenn aber das ist, liegt der Schluss auf der Hand, dass alle jene fixirten Capitalanlagen der von Conrad in Bezug genommenen drei Güter nicht einmal zum laufenden Zinsfuss, geschweige zum laufenden Gewinnsatz rentirt haben, was geradezu ein leichtfertiges Verfahren der Besitzer voraussetzen würde. — Genug, unter allen Gesichtspunkten kommt man nicht über die Bedenklichkeiten der mitgetheilten Ziffern hinaus. — Indessen will ich mich an alle diese Bedenklichkeiten nicht kehren und mit C. annehmen, dass jene drei Güter nur in

rente hinzugerechnet wird, den bisherigen Grundwerth erhöht. Denn weil das Capital durch solche Fixirung seine

so fern eine allgemeine Regel abgeben, als in Westpreussen „in kurzer Zeit nachzuholen war, was lange Zeit versäumt gewesen“. Alsdann liegt aber gerade in diesen drei Beispielen die furchtbarste Anklage, nicht gegen die Landwirthe oder Landwirthschaft Westpreussens, sondern gegen die gesetzlichen Verhältnisse, unter die der Grundbesitz bei uns gestellt worden; denn wenn der Grundbesitz in nur 15-, 25- und 35jährigen Zeiträumen dem Boden Meliorationen zusetzte, die dessen Werth mehr als verdoppelten und dabei nach Ablauf dieser Perioden dennoch in die heutige Noth gerieth, so ist jedenfalls etwas sehr „faul im Staate Dänemark“.

Ich nehme also die Richtigkeit der Ziffern an und nehme sie sogar bei demjenigen Gute an, bei dem der Betrag der binnen 35 Jahren fixirten Capitalzusätze mehr als zweimal so viel betragen haben soll, als der Kaufpreis. Wenn wir dann noch einmal das Capitalisationsprincip an diesem Gute demonstrieren, so finden wir vielleicht den faulen Fleck heraus.

Wir werden voraussetzen dürfen, dass 1833, als das Gut für 35,000 Thlr. gekauft wurde, der Zinsfuss durchschnittlich in Westpreussen, einschliesslich Damno, Provision u. s. w. 6%, dann in den Jahren von 1835 bis 1855 5% betragen hat und jetzt durchschnittlich mindestens 6½% beträgt. Wir werden auch annehmen dürfen, dass der grösste Theil der Meliorationen und deshalb auch der grösste Theil der angegebenen Reinertragssteigerung in jenen mittleren 20jährigen Zeitraum gefallen sind. Wir wissen endlich, dass in dem 30jährigen Zeitraume von 1835 bis 1864 auf die 570 Rittergüter Westpreussens 1232 Besitzveränderungen, Vererbungen und Verkäufe gekommen sind. Wir wollen also auch bei diesem Gut für den in Rede stehenden Zeitraum einen Verkauf- und einen Erbfall mit drei Miterben voraussetzen. Im Jahre 1833 ward nun bei einem Zinsfuss von 6% das Gut zu 35000 Thlr. gekauft, mithin betrug damals seine Grundrente 2100 Thlr. Der Käufer soll sogar diesen Kaufpreis ganz ausbezahlt haben. Darauf ist die Rente bis 1848 in Folge der Meliorationen um etwa 4000 gestiegen. Gleichzeitig ist der Zinsfuss auf 5% gefallen. Das Gut hatte also um diese Zeit bei einer Gesamtrente von ungefähr 6000 Thlrn. einen Capitalwerth von 120,000 Thlrn. Inzwischen ist der Erbfall vorgekommen und das Gut ist durch Erbtheile

**Beweglichkeit verliert und zu einem untrennbaren Bodenat-
tribut wird, verliert es auch nicht blos selbst seine Capi-**

mit 90,000 Thlrn. verschuldet worden Die Rente steigt in Folge neuer Meliorationen um noch 4000 und hat jetzt, immer noch bei dem Zinsfuss von 5%, einen Werth von 200,000. Nun tritt der Kauffall ein. Der Käufer besitzt ein Vermögen von 50,000, bezahlt nur die effective Rente und anticipirt nicht im Kaufpreis die Meliorationen, aus denen er noch neue Rente gewinnen könnte.* Aber nun tritt die Zinsfusssteigerung auf 6½% ein. Dieselbe Rente von 10,000 repräsentirt nur noch einen Capitalwerth von 150,000 und der neue Besitzer hat also Vermögen und Credit dazu verloren, denn die 2500 Thlr. Rente, die er zur Zeit des Ankaufs im Gute besass, hat er fortgeben müssen, um die Kündigung abzuwenden und der Bankerott tritt also nothwendig bei der nächsten schlechten Erndte ein. Dabei leuchtet ein, dass es völlig gleichgültig gewesen, ob die Werthsteigerung des Guts aus fixirten Capitalanlagen entstanden war oder nicht, denn es ist unterm Capitalisationsprincip eben immer nur das durch Capitalisation der Rente — nach deren Ursprung man aber nicht weiter fragt — gefundene fictive Capital, das unter Erben getheilt, vom Käufer bezahlt und deshalb auch verschuldet wird. Auch sieht man, dass keine Hypothekenbank zu jenen fixirten Kapitalanlagen, selbst bei „scharfer Amortisation“, das Geld hätte hergeben können. Denn abgesehen davon, dass eine Hypothekenbank im Grossen und Ganzen nur auf schon vorhandene, aber nicht auf erst künftige Grundwerthe — „auf Hypotheken und nicht auf Hypothesen“ — s. Du crédit et de la circulation par Le Cte Auguste Cieszkowski — zu leihen im Stande ist, abgesehen auch davon, dass der Erbfall den ganzen schon hoch angewachsenen Amortisationsfonds auch schon wieder auf ein Viertel reducirt haben würde, — so hätte sich auch keine Bank der trügerischen Werthunterlage, die durch Capitalisation der Rente nach dem laufenden Zinsfuss gebildet wird, so hoch anzuvertrauen vermocht, am allerwenigsten bei fixirten Capitalanlagen anzuvertrauen vermocht, die niemals wieder herauszuziehen sind und deshalb ihren Werth eingebüsst haben können. — Beim Rentenprincip hingegen wäre bei den angenommenen Voraussetzungen, die Gutswerthsteigerung mochte aus fixirten Meliorationen oder anderen Ursachen entstanden sein, Alles anders ge-

talnatur und geht in Grundbesitz über, sondern verliert auch der effective Reinertrag, den es hervorbringt, die Gewinnnatur und nimmt die Rentennatur an, so dass nun erst wieder, rückwärts, aus diesem neuen Rentenbetrage das zu Grundbesitzzuwachs gewordene fixirte Capital seinen Werth erhält. Hat es den Reinertrag über das Maass des landüblichen Capitalgewinnsatzes erhöht, so erhöht sich auch der daraus resultirende Zusatzgrundwerth über das Maass des verwendeten Capitalbetrages; ist die Anlage verfehlt gewesen, so hat sich auch der angelegte Capitalbetrag zu Null verflüchtigt.

kommen. Bei dem Erbfall wäre das Gut gleichfalls zu $\frac{3}{4}$ seines Grundwerths, also zu 4500 Thlr. Rente verschuldet worden, zum Theil in Landrentenbriefen, zum Theil in Gutsrentenbriefen. Beim Verkauf würde der Käufer entweder in Capital oder in Landrentenbriefen die Auszahlung von 25% gemacht haben. Das Gut wäre damit zu 7500 Rente verschuldet und die neue Zusatzschuld bestände wahrscheinlich ganz in Gutsrentenbriefen, während die früheren Erbtheile nun, bei dem gesteigerten Ertragswerthe, wohl schon sämmtlich aus Landrentenbriefen bestehen würden. Der Käufer würde also allerdings auch unter dem Rentenprincip nur 25% des Gutswerths oder 2500 Thlr. Rente behalten haben, aber er würde sie auch noch behalten, wenn und ungeachtet der Zinsfuss auf $6\frac{1}{2}\%$ gestiegen wäre. Er würde also bei dem Rentenprincip in der Lage sein, die Crisis zu bestehen, oder vielmehr, diese würde aus einer Zinsfusssteigerung gar nicht haben für ihn entstehen können. Die **Freiheit** des Grundeigenthums in Vererbungen und Veräusserungen hätte also unter dieser Verschuldungsform auch nicht schaden können; und doch wäre weder Erben noch Verkäufern Unrecht geschehen; denn die Erben können nichts Anderes zu theilen beanspruchen, als was der Erblasser besessen hat, und dieser Besitz bestand nur in einem ewigen Rentenfonds; und der Verkäufer, der ex jure reservati dominii ein Realrecht im Gut behalten will, kann abermals nichts Anderes darin behalten, als was er selbst im Eigenthum darin gehabt hat, nämlich wieder nur einen Rentenfondstheil.

Zum grösseren Theil knüpft sich also die Steigerung des Grundwerths an das beweglich bleibende, stehende oder umlaufende Capital, und nur zum geringeren Theile an die Fixirung von Capital; aber mag das Erstere oder das Letztere der Fall sein, immer geht die Grundwerthsteigerung nur mittelst Steigerung der Grundrente vor sich.

Dieser durch die Grundrente bestimmte Ertragswerth einerlei Art ist es, auf den die Grundverschuldung aufgenommen wird. Allein, zu solcher Verschuldung tragen wieder die Capitalverwendungen, welche zur Erhöhung des Grundwerths geführt haben, am wenigsten bei. Die bei Weitem bedeutendste, die mittelst des beweglich bleibenden Capitals bewirkte Grundwerthsteigerung steht offenbar mit der Grundverschuldung in gar keinem Zusammenhange, denn sie geht mittelst des Pächtercapitals vor sich und das Pächtercapital gehört ebenso wie das industrielle Capital der Sphäre des persönlichen Credits und nicht des Grundcredits an. Allein auch die aus einer Fixirung des Capitals entspringende Grundwerthsteigerung führt, erfahrungsmässig, zu keiner nennenswerthen Grundschildenerhöhung; denn auch von diesen Anlagen macht noch den einen Theil der Landmann als Landwirth — auch der Pächter — und nicht der Landbesitzer, und den andern Theil macht zwar der Landbesitzer, aber macht ihn meistens aus seinen Revenüenüberschüssen und nimmt ihn nicht auf seinen Hypothekarcredit auf. Er sollte ihn auch nicht auf diesen aufnehmen, und zwar deshalb nicht, weil es gefährlich ist, zu Capitalfixirungen zu leihen, selbst in unkündbarer Grundschildenform zu leihen, nicht sowohl deshalb

gefährlich ist, weil sich ein fixirtes Capital nur langsam remoursirt, sondern weil es sich, da ein Irrthum durch Herausziehen des Capitals niemals wieder gut zu machen ist, möglicher Weise gar nicht remoursirt.

Die Grundverschuldung resultirt vielmehr in Wirklichkeit, im Grossen und Ganzen, immer nur aus Besitzveränderungen, aus Erbtheilungen oder Verkäufen. Der schuldenfreie Theil des Ertragswerths kommt zur Theilung oder Vergütung, und die Erbgelder oder rückständigen Kaufgelder werden als Grundschulden auf ihn übernommen. Weil aber das ist, weil sich der Grundwerth nicht aus verwendeten Capitalbeträgen zusammensetzt, sondern einfach durch die Grundrente gebildet wird, — weil auch nicht einmal die Grundschulden aus der zur Steigerung der Grundrente dienenden Capitalverwendung entspringen, sondern einfach aus immer neuen Theilungen oder Vergütungen des bis dahin noch schuldenfreien Ertragswerths entstehen, — so können auch unter keinem Gesichtspunkt genügende Motive vorliegen, die Grundschuldenform, wenn auch nur zu einem Theil der Schulden, aus der Natur fixirter Capitalanlagen abzuleiten und zu begründen; diese Grundschuldenform wird vielmehr immer nur der Natur eines Ertragswerths zu entlehnen sein, der als vollständig aus Grundrente bestehend anzunehmen ist, die einzelnen Grundrentensteigerungsbeträge mögen nun den Anlagen von umlaufendem, stehendem oder fixirtem Capital entsprungen sein.

Aber eine solche Ertragswerthsnatur verträgt nicht die Capitalschuldenform, sondern nur die Rentenschulden-

form; denn das Medium, durch welches sich dieser Ertragswerth allein in Capitalwerth ausdrücken lässt, der Zinsfuss, ist wandelbar, mithin ist auch der darin ausgedrückte Grundwerth ein mit dem Zinsfuss selbst fluctuirender wandelbarer Werthbetrag, während doch die aus den Erbtheilungen oder Verkäufen nach diesem Betrage übernommenen Capitalschulden unwandelbare Beträge sind und sein sollen. So muss denn jedes Mal bei einer steigenden Fluctuation des Zinsfusses jene Crisis ausbrechen, die, wie die heutige, darin besteht, dass, weil das Substrat der Grundverschuldung kleiner wird, während diese selbst gleich gross bleibt, der Grundbesitzerstand um sein Vermögen kommt. — —

Alle Irrthümer in der vorliegenden Materie lassen sich in der That auf falsche Vorstellungen vom Grundwerth zurückführen und leider ist beim herrschenden System kein Rath zu erholen, denn es selbst hat diese falschen Vorstellungen in die Welt gesetzt ⁴⁹⁾.

49) Man möge diese Behauptung nicht für anmassend halten. Obgleich auch das Smith'sche System seine tour du monde gemacht hat, ist doch nicht weniger als Alles, was es zur Erklärung und Begründung unserer hauptsächlichsten volkswirtschaftlichen Erscheinungen vorzubringen weiss, falsch. — Es hat allerdings Verdienste, in der Theorie wie in der Praxis. Sein theoretisches Verdienst ist, die volkswirtschaftlichen Erscheinungen etwas mehr als die vorangegangenen Systeme präcisirt, und sein praktisches, zu seiner Zeit zur Beseitigung überlebter Rechtsordnungen beigetragen zu haben. Aber damit hören auch seine Verdienste auf. — Und zwar sind deshalb seine theoretischen Erklärungen der bedeutendsten heutigen volkswirtschaftlichen Erscheinungen falsch, weil, während jede Volkswirtschaftsordnung nur durch die ihr zur Grundlage dienende Rechtsordnung ihre concrete historische Gestalt

Es ist nothwendig, dies noch an derjenigen Vorstellung klar zu machen, die sich am meisten eingebürgert zu haben

aufgeprägt erhält, das Smith'sche System sich diesen gestaltenden Einfluss der historisch bestehenden Rechtsordnung nirgends klar macht; — weil es deshalb kaum mit einem einzigen rein wirthschaftlichen Begriff, sondern immer nur mit rechtlich-wirthschaftlichen Misch- oder Zwitterbegriffen operirt und doch wieder annimmt, dass diese seine Grundbegriffe rein wirthschaftlicher Natur wären; — weil es deshalb Allem, was uur eine relativ- oder historisch-wirthschaftliche Geltung hat, eine absolut- oder logisch-wirthschaftliche Geltung zuerkennt und sich damit natürlich selbst jeden Fortschritt zu einem neuen System, ja schon die Ahnung eines solchen, versperrt. Das ist denn auch der Grund, weshalb es nichts Befangeneres giebt, als einen Anhänger der herrschenden Volkswirthschaftstheorie. — Ich stehe übrigens nicht mehr mit dieser Behauptung allein. Abgesehen davon, dass schon viele Nationalökonomten von Bedeutung, sie mögen einer politischen Partei angehören, welcher sie wollen, von demselben Gedanken geleitet werden — man beachte die Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik von Hildebrand — so verweise ich namentlich auch auf die tief durchdachte Arbeit von Rösler, ord. Prof. der N.-Oek. in Rostock: Ueber die Grundlehren der von Adam Smith begründeten Volkswirthschaftstheorie.

Auch in England und Frankreich beginnt man über das Smith'sche System bedenklich zu werden. Die Times vom 4. Febr. d. J. versucht eine Widerlegung des sogar schon in Lancashire geläufig gewordenen Worts *freetrade is a mistake*. Ebenso bemerkenswerth ist der Bericht des Journ. des Débats vom 13. März über die Senatssitzung vom 9. März, wo M. Chevalier die Vertheidigung des Systems mit der seiner Schule eigenthümlichen Suffisance unternimmt. Times und Chevalier bringen aber mehr Selbstanklagen als Vertheidigungsgründe. Und doch richten sich hier nur die Angriffe gegen diejenige Seite des Systems, von der aus es allein noch zu vertheidigen wäre, ich meine die Handelsfreiheit zwischen den Nationen. Denn im internationalen Verkehr, im Verkehr von Staat zu Staat, wo die Gesellschaft nur erst völkerrechtlich, höchstens schon durch eine und dieselbe Religion und die Grundlagen einer gleichartigen Bildung verbunden ist, da ist es gerade

scheint, die vielleicht auch dem C.-Bl. vorgeschwebt hat ⁵⁰⁾, die in allen unsern Streitschriften über Abschätzungen des Grundbesitzes, namentlich auch über Grund- und Befundta-

allein, wo die „freie Tauschgesellschaft“, wenn irgendwo, ihre berechnete Stätte findet. Allein im innern Verkehr, im Innern eines bereits zu einem staatlichen Organismus entwickelten Stücks Gesellschaft, also einer Gesellschaft, die, mittelst solcher Organisation, schon in einer Willensgemeinschaft steht, die sich in der souveränen Gewalt zu einem einheitlichen Willen gipfelt; die schon von einer Geistesgemeinschaft beseelt ist, wie sie in den Augenblicken des erhöhtesten Volksbewusstseins zu allgewaltigem Ausdruck kommt; die endlich schon durch eine Arbeits- und Wirtschaftsgemeinschaft getragen wird, in der sich, unter allen Theilen dieses Organismus, bis in seine individuellen Atome hinein die vollste Solidarität des materiellen Wohls und Wehs kund giebt, — in einer bereits zu solcher lebendigen Einheit entwickelten Gesellschaft, da ist der *libre échange* nichts als ein theilweiser Rückfall in die Barbarei. Denn bei der durch unsere Eigenthumsorganisation begründeten und beförderten ungleichartigen Vertheilung der wirtschaftlichen Kräfte wird die auf die Natur selbst gegründete ungleiche Vertheilung dieser Kräfte so übermässig erhöht, dass ihr durch den Freihandel losgelassener Kampf unausbleiblich zu dem zermalmendsten Despotismus derjenigen materiellen Macht führen muss, die zur Zeit gerade das Uebergewicht hat, — heute, des Capitals. Aber es braucht nicht immer das Capital zu sein, das des Glückes theilhaftig wird, sich in dem Genuss eines solchen Despotismus zu wiegen. Einst war es der grosse Grundbesitz, der dem kleinen jenes „*aes alienum*“ lieh, das diesen aus dem Besitz vertrieb und deshalb zur „socialen Frage“ des Alterthums ward. Und einst könnte es die Arbeit werden, wenn diese erst das Coalitionsrecht nach Anweisung des bekannten chartistischen Worts zu gebrauchen verstehen wird: „Eine einzige allgemeine Nationalfeierwoche, und der Staat ist unser!“ — Der *libre échange* in einem Staatswesen stellt daher immer nur eine Uebergangsperiode vor, ein Chaos, aus dem sich neue und höhere wirtschaftliche Gemeinschaftsformen entwickeln wollen; er ist selbst noch kein organischer, er ist immer eine Art Gewaltzustand.

50) Der jedenfalls auch Conrad anhängt.

zen durchblickt, die auch in den Enquêteverhandlungen eine Rolle spielt, insofern dadurch einer Classification der Grundschulden und Grundschuldenbriefe das Wort geredet wird, und die doch nichtsdestoweniger grundfalsch ist. Ich will sie die Rotteck'sche nennen, weil sie vielleicht durch das Rottecksche und Welkersche Staatslexicon am meisten verbreitet worden ist, auch entschieden die Ablösungstheorien dieser Schule beherrscht hat.

In dem Artikel „Grundsteuer“ erklärt Rotteck den Grundwerth so: „Wie wird aber der wahre Werth der Gründe (Grundstücke) ermittelt? — Es lässt sich ein dreifacher Werth derselben, d. h. eine dreifache Quelle der ihnen abzugewinnenden Rente unterscheiden, nämlich 1) der ursprüngliche, durch den Umfang, die Lage und die natürliche Productivität des Bodens bestimmte, 2) der durch Beurbarung (Ausrodung, Entsumpfung, Bepflanzung mit dauernder Crescention bleibende Wirthschaftseinrichtungen u. s. w.) künstlich hineingelegte, aus dem hierin verwandelten Capitale von Kräften und Sachen entstandene, 3) endlich der von dem jeweiligen Fleisse oder der Geschicklichkeit des Bebauers oder von andern zufälligen und zeitlichen Umständen abhängende. Die ersten beiden Factoren sind in der Erscheinung mit einander verbunden und bilden zusammen die Quelle der eigentlichen und reinen Grundrente; der dritte gehört meist der Industrie an, und die Rente, die von ihm abfließt, ist daher nicht eigentliche Grund-, sondern Arbeits- und (theils fixen, theils beweglichen) Capitals- Rente. Am deutlichsten

drückt sich der Unterschied dieser Renten dadurch aus, dass die beiden ersten in dem (durchschnittlich bezahlten oder mit Billigkeit zu verlangenden) Pachtschilling, die dritte vorzugsweise in dem Gewinne des Pächters enthalten sind“.

Diese Dreitheilung des Grundwerths spukt heute in den besten Köpfen. Aber obwohl Rotteck nicht in den Fehler des C.-Bl's verfällt, Nr. 2 als Capitalgewinn anzusehen, sondern gleichfalls der „reinen Grundrente“ zurechnet, so ist doch auch so diese Theorie noch durchaus falsch.

Nr. 1 existirt gar nicht; es ist ein Phantom, ist der noch immer umgehende Schatten des produit net der Physiokraten. In ihm wird die Geeigenschaftheit, die objective Brauchbarkeit des Bodens, mit dem Grundrentenwerth verwechselt, der sich verschulden lässt, mit einem Werth, der erst aus dem Vorhandensein von socialen Bedürfnissen und socialer Arbeitstheilung resultirt, von Grundverhältnissen, die ihrer Seits wieder eine ganze sociale Geschichte voraussetzen. In der That, zwischen diesem „ursprünglichen, durch den Umfang, die Lage und die natürliche Productivität des Bodens⁵¹⁾ bestimmten Worth — der hier

51) Wie vage und undurchdacht dies Alles! — Der „Umfang“! Soll darunter die Etendue, die Grösse nach Flächenmaass verstanden werden? Dies kann nicht sein, denn die Quantität lässt sich nicht unter den Qualitäten mit aufzählen. Also die Configuration der Feldmark. Diese ist allerdings ein wichtiger Umstand für die Höhe der Rente. Ob der Acker kreisförmig um den Wirthschaftshof oder dieser an dem einen Ende eines langen Ackerstreifens liegt, kann den Werth des Grundstücks ausserordentlich differenziiiren; allein man wird diesen Umstand nur mit demselben Recht zu den „natürlichen“ Gründen des Bodenwerths rech-

noch gar kein Werth im Sinne von Geld- oder Tauschwerth ist — und einem Grundrenten- und Grundsuldenwerth liegt die Entwicklung einer ganzen nationalen Periode. — Ist denn nicht die fette Marsch in einem unbewohnten Lande

nen, mit dem man sich wundert, dass die Natur zu jeder grossen Stadt einen Fluss gelegt. — Die „Lage“! Ist hier die Lage in Bezug auf Absatzverhältnisse zu verstehen, so gilt das soeben Gesagte. Ist darunter die Abdachung nach dieser oder jener Himmelsrichtung verstanden, so gilt, was von der „natürlichen Productivität“ gilt. — Diese „natürliche Productivität“ besteht in den natürlichen Bodenkräften oder Bodenbestandtheilen, die in dem einen Grundstück die menschliche Arbeit mehr unterstützen als in dem andern. Allein, wirken denn nicht in jedem chemischen oder mechanischen Fabrikationsverfahren solche natürliche Kräfte ebenfalls mehr oder weniger verschieden mit, und hat man je daran gedacht, einen Theil des Capitalgewinns auf diese natürlichen Kräfte als Grundrente zu schieben? Es helfen eben in jeder Production natürliche Kräfte mit; ohne die Wirkung solcher natürlichen Kräfte könnte die Arbeit überhaupt nicht productiv arbeiten; ja, die technisch-materielle Arbeit arbeitet selbst gar nicht in anderer Weise, als die von ihr in Dienst genommene mitwirkende Natur, denn ihre Thätigkeit bewegt eben auch nur in materieller Weise das Materielle. Aber, wirthschaftlich, kommt dennoch alles Product, das durch Arbeit in ein Gutsverhältniss zu uns kommt, auf alleinige Rechnung der menschlichen Arbeit, und zwar, weil Arbeit die einzige Urkraft und auch der einzige Uraufwand ist, mit der die menschliche Wirthschaft haushält. Deshalb ist dort, wo die Arbeit durch die Natur mehr unterstützt wird als anderswo, wirthschaftlich betrachtet, die Arbeit nur productiver, aber nicht ein Theil des Arbeitsproducts auf Rechnung der Naturkräfte zu setzen. Denn, auch auf der wenigst productiven Stufe der in wirthschaftlicher Action befindlichen Naturkräfte, von der aufwärts sich also überhaupt erst die „natürliche Productivität“ differentiirt, wirken ja schon die natürlichen Kräfte mit. Und wie soll auch nur unterschieden werden, was auf diesen verschiedenen Stufen auf die natürlichen Kräfte und was auf die Arbeit kommt?

von grösserer „natürlicher Productivität“ als das Sandland vor den Thoren Berlins? Und doch hat das erstere noch gar keinen Grundrenten- und deshalb Grundschuldenwerth, und das letztere einen bedeutenden. Die Wahrheit ist also die, dass in dem ältesten Thalerwerth der Grundrente nicht mehr „natürlicher Werth“, als in dem jüngsten steckt, und in diesem nicht mehr „Arbeit und Capital“ als in jenem. Die Grundrente ist eben durchweg Product gegenwärtiger und früherer socialer Arbeit, ist es nicht mehr und nicht weniger, als es Capitalgewinn und Arbeitslohn auch sind; und wiederum steckt in diesen beiden nicht weniger und nicht mehr natürlicher Werth als in der Grundrente. Denn das ganze Nationalproduct und das ganze Nationaleinkommen sind, wie schon oft hervorgehoben, nur Product der socialen Arbeit und die verschiedenen besonderen Zweige dieses Nationaleinkommens, die man Grundrente, Capitalgewinn und Arbeitslohn nennt, gründen sich, je, nicht auf natürlich- wirthschaftliche Entstehungsgründe, sondern auf geschichtlich- rechtliche Vertheilungsgründe⁵²⁾.

52) Die Annahme einer solchen „natürlichen Grundrente“ scheint auch auf den Begriff der Grundtaxe geführt zu haben. — Grund- oder Befundtaxe? — es ist in der That ein unheimlicher Streit, der vor Allem beweist, wie weit wir noch der richtigen Einsicht in den Grundwerth ermangeln. Schon über den Begriff der Grundtaxe dürften deren Freunde nicht einig sein. Die Einen scheinen sie in der That als den Ausdruck des „natürlichen Grundrentenwerths“ zu verstehen, die Andern nur als den Rechenknecht, der den Reinertragswerth pro Morgen jeder Ackerklasse tabellarisch ausgeworfen hat, so dass die Taxe jedes Gutes ein Additionsexempel der Boniteure ist. Die Ersteren braucht man nur zu fragen, wie sie es machen, diesen „natürlichen Grundrentenwerth“ aus

Weil Nr. 1 nicht existirt, existirt auch nicht Nr. 2 in seiner Besonderheit, dergestalt, dass ein eigener Theil in

dem ganzen Grundrentenwerthe herauszufinden; denn bisher hat dies noch kein Mensch vermocht, weil ein natürlicher Grundrentenwerth eben nicht existirt und selbst, wenn er existirte, nicht herauszukennen sein würde. Wenn sie also nicht völlig arbiträr und deshalb wissenschaftlich werthlos verfahren sind, so haben sie, in ihrem dunkeln Drange, unvermerkt entweder die Resultate eines vor Jahrhunderten geltenden Befundtaxsystems oder irgend welche längeren Perioden entnommene durchschnittliche Pacht- oder Kaufpreise ihren Werthsätzen zum Grunde gelegt. Das Verfahren beiderlei Art richtet sich aber, insofern ein natürlicher Grundrentenwerth gefunden werden soll, selbst. — Man mache sich doch nur die Bewegung des Grundwerths in der Geschichte eines Volkes klar! — Sie fängt mit Null an und steigt nach und nach in die Tausende. Wie gross ist nun der Betrag des durch die Grundtaxe zu ermittelnden natürlichen Grundwerths in diesen successiven Steigerungsperioden gewesen? Ist er überhaupt ein unveränderlicher oder ein veränderlicher, der mit der wirklichen Steigerung mitsteigt? Als natürlicher Grundwerth sollte er billig ein unveränderlicher sein. Allein, wenn er dann zur Zeit des Höhepunkts des Grundwerths auch zu einem Erklecklichen arbitrirt werden könnte, so würde dieser selbe Betrag, weiter zurück in der Geschichte, ein Minus gewesen sein. Wird er aber als veränderlich angenommen und soll er mit der allgemeinen Steigerung des Grundwerths mitsteigen, so ist in dem gegenwärtigen Jahrhundert zu No. 1 des Rotteck'schen allgemeinen Grundwerths geworden, was noch im vorigen und vorvorigen Jahrhundert No. 2 und No. 3 gewesen war. Auch dann geht also der „natürliche Grundwerth“ oder der Grundtaxwerth in diesem Sinne in die Brüche. — Soll aber die Grundtaxe nur einen bequemen Rechenknecht für die Taxatoren abgeben, so ist der Unterschied zwischen Grundtaxen und Befundtaxen nur ein formaler und lange nicht des Aufhebens werth, das man davon macht. Eigentlich wird dann nur die Befundtaxe pro Morgen jeder Ackerklasse in der Grundtaxenform zu Ende gerechnet, — das ist der ganze Unterschied. Dies kann aber, selbst unter Voraussetzung verschiedener Ackerbausysteme, in der Taxinstruction geschehen. Es wäre z. B. der Commission, die in den 40er Jahren zur

der allgemeinen Grundrente auf Nr. 2 zu rechnen wäre. Nr. 2 wirkt zu der ganzen Grundrente, in allen ihren Theilen, mit, und wirkt dazu in der Weise mit, wie ich oben auseinandergesetzt.

Nr. 3 endlich birgt die grösste Confusion. Der hierunter begriffene Theil soll das dritte Element des Grundwerths abgeben. Es ist also entschieden nicht der, nach dem landüblichen Gewinnsatz, auf das beweglich bleibende

Entwurf neuer Taxprincipien für die Provinz Pommern berufen ward, ein Leichtes gewesen, dies zu thun, — wie denn Schreiber dieses diesen Vorschlag in der Commission machte — und hätte sie es gethan, so hätte sie auch die Grundtaxenform mit dem Befundtaxprincip verbunden gehabt, hätte zugleich der Bequemlichkeit der Practiker nachgegeben und doch ein rationelles Taxverfahren gerettet.* Denn, wer mit Aufmerksamkeit v. Thünen's „Isolirter Staat“ durchstudirt und daraus die Ueberzeugung geschöpft hat, dass die Ackerbausysteme, unter deren einem oder andern ein grösseres Gut immer bewirthschaftet werden muss, nichts Willkürliches sind, sondern nothwendige Vorbedingungen haben, unter denen sie sich geschichtlich folgen, dass auch ganze Länder in wirtschaftlichen Uebergangsperioden begriffen sein können, in denen auf den einen Gütern noch das eine System, auf den andern schon das andere geboten ist, und sich daher zu gleicher Zeit in demselben Lande Dreifelderwirthschaft, Koppelwirthschaft und Wechselwirthschaft, rationell, neben einander befinden können und müssen, — der wird auch nicht von der Ueberzeugung lassen, dass, wenn das durch die concreten Vorbedingungen indicirte System dasjenige ist, unter dem sich der zeitige Grundwerth allein richtig herausstellt, und deshalb auch — vorausgesetzt, dass das Selbstinteresse meistens richtig calculirt — meistens dasjenige ist, das wirklich befolgt wird; wenn ferner die Zugrundelegung gerade dieses Systems auch gerade der wesentliche Charakter des Befundtaxsystems ist, — dass, sage ich, alsdann ein Befundtaxsystem auch das einzige rationelle Taxsystem ist. Die Grundtaxform mag man ihm dann immerhin, den Practikern zu Liebe, mitgeben, was, wie gesagt, sehr leicht ist.

stehende und umlaufende landwirthschaftliche Capital, das Pächtercapital, zu berechnende Capitalgewinn darunter verstanden. Dennoch wird dieser Theil nicht der eigentlichen und „reinen Grundrente“ zugezählt, sondern soll meist der „Industrie“ angehören, und die von ihm abfließende „Rente“ nicht „eigentliche Grundrente“, sondern „Arbeits- und (theils fixe, theils bewegliche) Capitalrente“ sein. Letzteres beides kann aber dieser Theil nicht sein, und zwar, weil er zugleich einen Theil des Grundwerths bilden soll, Grundwerth aber nur erst übrig bleibt, wenn aller Arbeitslohn, auch der des qualificirten Arbeiters, des Wirthschaftsdirigenten, und sämmtlicher Gewinn für stehendes und umlaufendes Capital vom Gesammtetrage des Betriebes abgezogen ist. Darum ist entweder Nr. 3 so gut Grundrente, wie alles Andere, was zur Grundrente gehört, oder auch gar nicht Grundrente und erhöht deshalb überhaupt noch nicht den Grundwerth, ist kein drittes Element von diesem, sondern nur ein aussergewöhnlicher Capitalgewinn des Landwirths, wie ein solcher auch in der Fabrikation so oft vorkommt. Das Erstere ist der Fall, wenn die „Industrie“, die diesen Theil hervorbringen soll, schon Gemeingut der Landwirthe geworden ist; das Letztere, wenn sie nur erst ausnahmsweise von dem intelligenteren Theil geübt wird.

In der That, Natur und Bewegung des Grundwerths stellen sich in der Wirklichkeit viel einfacher heraus, als in dieser künstlichen Dreitheilung, die durch und durch imaginär ist.

Mit der Natur des Grundwerths verhält es sich —

noch einmal kurz zusammengefasst — vielmehr so: — In der Form, entweder von umlaufendem, beweglich bleibendem stehendem, oder von fixirtem Capital, vereinigen sich gegenwärtige und frühere Arbeit zur Herstellung auch desjenigen Theils des Nationaleinkommens, der Grundrente genannt worden. Aber dieser Theil heisst nicht deshalb Grundrente, weil andere wirthschaftliche Productivkräfte bei ihm thätig gewesen wären, als bei denjenigen Theilen des Nationaleinkommens, die Capitalgewinn und Arbeitslohn genannt werden. Bei der Herstellung dieser letztern beiden Theile sind ebenfalls nur gegenwärtige und frühere Arbeit in der Form von umlaufendem, stehendem und fixirtem Capital thätig gewesen, denn die Entwässerungsanlage, die, im Getreide, zu dem Feinbrod und, in der Wolle, zum Frack des Grundbesitzers beigetragen, hat auch zu dem Grobbröckel und dem Kittel des Arbeiters beigetragen. Er wird vielmehr nur deshalb als Grundrente besonders unterschieden und bezeichnet, weil er sich, erstens, gleich wie der Capitalwinn oder besser die Capitalrente, durch die Rentenatur — d. h. weil beide auf blossen Besitz fallen — vom Lohn, der auf die blosse Arbeit fällt, unterscheidet; und, zweitens, wird er vom Capitalgewinn oder der Capitalrente als Grundrente deshalb unterschieden, weil die Natur des Besitzes, auf den er fällt, sich von der Natur des Besitzes, auf den der Capitalgewinn fällt, unterscheidet, weil der Besitz, auf den die Grundrente fällt, unbeweglicher, und der Besitz, auf den der Capitalgewinn fällt, beweglicher Besitz ist. Denn aus diesem letzteren Unter-

schiede entstehen grade allein, wie ich oben ausgeführt, die eigenthümlichen Erscheinungen, die den Grundrententheil vor dem Capitalgewinntheil auszeichnen; die ihn so wenig den Gesetzen des Capitalgewinns unterstellen lassen, dass vielmehr nur Das zu ihm wird, was der Capitalgewinn, oder der Gewinn von beweglichem Besitz, in der Landwirthschaft übrig lässt; die ihm sogar vorzugsweise eine Rentennatur insofern beilegen liessen, als man diese Rentennatur darin setzte, dass der Werth eines Besitzthums, auf den solche Art Rente fällt, erst rückwärts aus dieser resultirt, hier also der Reinertrag den Grundwerthbetrag, dort der Capitalwerthbetrag den Rentenbetrag bestimmt. —

Und mit der Bewegung dieses Grundwerths verhält es sich so: — Je productiver die in der Form des umlaufenden, stehenden und fixirten Capitals wirkende gegenwärtige und frühere Arbeit wird, je mehr sich deshalb das Nationaleinkommen im Ganzen erhöht, je mehr dann hievon der Lohn zu Rente überhaupt, und innerhalb dieser Rente wieder der bewegliche Besitz mit seinem vorabgehenden Capitalgewinn dem unbeweglichen Besitz zu Grundrente übrig lässt⁵³⁾, — desto mehr steigt auch mit dieser Grundrente der Grundwerth. Ist also überhaupt nur die Productivität der nationalen Arbeit eine aufsteigende, und verändert sich dabei nicht etwa das bisherige Theilungsverhältniss zwischen Lohn, Gewinn und Grundrente zum Nachtheil

53) Die Gründe, die diese nationale allgemeine Theilung beherrschen, habe ich oben in gedrängter Kürze angedeutet. In theoretischer Ausführlichkeit finden sie sich in meinem Dritten socialen Briefe.

der letztern, so muss auch die Grundrente und damit der Grundwerth selbst steigend bleiben. Aber in dieser steigenden Grundrente ist weder ein besonderer natürlicher, noch ein besonderer aus fixirtem Capital, noch ein besonderer aus „Industrie“ herrührender Bestandtheil zu unterscheiden — ein „natürlicher“ Bestandtheil, der immer gleich gering bliebe und ein „künstlicher“, der sich immer vermehrte — sondern diese steigende Grundrente ist die Eine, allgemein und in ihrem Ursprunge wie in allen Theilen sich gleiche Grundrente, in der nur ein älterer und ein neuerer Theil zu unterscheiden sind, von denen jener durch diesen gleichsam gedeckt und deshalb den Schwankungen des Verkehrs mehr entzogen wird, als der neuere, der deshalb auch gesicherter als dieser ist und deshalb auch ein werthvolleres und gesuchteres Pfand für Verschuldungen darbietet als dieser. Aber aus allen diesen Gründen ist auch dieser ältere und gesichertere Theil keine constante Grösse⁵⁴⁾. Er steigt selbst in der steigenden Grundrente,

54) Ist die nationale Bewegung eine absteigende, so sinken natürlich in derselben Weise Grundrente und Grundwerth, und dies Sinken trifft zuletzt auch die sog. „natürliche Grundrente“, diesen untersten Theil der nationalen Grundrente. — Mögen sich doch einmal die Freunde der „natürlichen Grundrente“ mit ihrer Theorie in die Zeiten des Römischen Reichs versetzen, einmal, in die Zeit der Antonine, und das andere Mal, nachdem die Westgothen in Italien gehaust! Wo ist zur letzteren Zeit der Werth geblieben, den sie zur ersteren als „natürlichen Grundwerth“ angesehen haben würden? Oder, soll er noch in der gleichgebliebenen Bodenbeschaffenheit stecken? Aber hier ist von dem Werth die Rede der Schulden tragen kann, weil er in der Grundrente die Mitte zur Verzinsung bietet, und dieser Werth war, trotz der gleichgebliebenen

weil, wenn abermals ein neuer Theil sich der bisherigen Grundrente zusetzt, der bisherige neuere Theil wieder seiner Seits zum älteren, gedeckteren und gesicherteren wird ⁵⁵⁾.

natürlichen Bodenbeschaffenheit, völlig verschwunden. — Es ist in der That ein reines Irrlicht, die „reine natürliche Grundrente“, eine Täuschung, die daraus erwächst, dass man sich die Theilungsgründe des Nationalproducts und Nationaleinkommens nicht klar macht und — man darf hinzusetzen — nicht den Muth hat, sichtbar zu machen, denn man fürchtet, damit unsere sociale Grundlage zu gefährden. Daran zu rütteln, finden sich nun aber doch schon Leute genug. Allein die Furcht an sich ist ungegründet. Es ist nicht wahr, dass, wenn auch das ganze nationale Einkommen als Arbeitsproduct — aber Product gegenwärtiger und früherer socialer Arbeit — und Capitalgewinn und Grundrente wieder nur als Theile desselben, die in Folge unserer Eigenthumsinstitution den resp. blossen Besitzern zufließen, aufgefasst werden, — es ist nicht wahr, sage ich, dass dabei der Schluss gerechtfertigt wäre, dass der arbeitenden Klasse allein das Nationalproduct und Nationaleinkommen gehören müssten. Die richtige Conclusion zielt, wie ich schon angedeutet, ganz anderswohin.

55) Auch hier überzeugt man sich, dass ich mich zu einer ganz andern Grundrententheorie bekenne, wie Conrad a. a. O. bei mir voraussetzt. Derselbe sagt: „Es war ein Hauptfehler der bisherigen Einrichtung, dass das gesammte im Grundbesitz enthaltene Capital in gleicher Weise behandelt wurde, während dabei zwei Arten wesentlich zu unterscheiden sind. Der erste Theil ist das eigentliche Grundcapital, welches allein Grundrente abwirft und dem sog. Grundercredit zur Basis dient. Die zweite Art repräsentirt den Theil, welcher durch menschliche Arbeit hervorgebracht und mit dem Grund und Boden dauernd verbunden ist. Er liegt dem sog. landwirthschaftlichen Credit zum Grunde. Nach der Ansicht Vieler, namentlich Rodbertus', ist nur die erste Art geeignet, in unkündbarer Weise beliehen zu werden, mit ihr allein dürfte es der Immobiliarcrcdit zu thun haben, da nur das eigentliche Grundcapital, die ursprüngliche Productionskraft des Grund und Bodens, unzerstörbar und

Deshalb also, weil die gesammte Grundrente nur eine und dieselbe, in sich gleichartige Grundrente ist, ist auch

daher fortdauernd von gleichem Werthe ist, während die zweite Art vergänglich ist und ihre Erhaltung zum grossen Theile von der Tüchtigkeit des Unternehmers abhängt, weshalb zur Beschaffung dieses bezüglichen Capitals nur Personalcredit dienen könne. Gerade dieser landwirthschaftliche Credit (*crédit agricole*) ist es aber, welcher hier vorzüglich in Betracht kommt. Er ist weder als reiner Immobiliarcredit noch als Personalcredit anzusehen, sondern als eine eigenthümliche Mischung beider, die sich nicht nach der gewöhnlichen Schablone behandeln lässt, weil es sich einerseits allerdings um dauernd mit dem Boden gebundenes Capital handelt, dessen Erhaltung aber andererseits von der Person des Wirthschaftenden abhängt. Sind nun in dem Entwurf einer Hypothekenordnung für den norddeutschen Bund mit allgemeiner Zustimmung die Grundschulden von der Person des Besitzers völlig unabhängig hingestellt, also die betreffende Hypothek der accessorischen Natur entkleidet, so ist dies für den zweiten Theil, den landwirthschaftlichen Credit, unmöglich, so wenig es möglich ist, ihm einen rein persönlichen Charakter zu verleihen.“ An diese Unterscheidung „zweier Arten des im Grundbesitz enthaltenen Capitals“ knüpft dann C. auch eine verschiedenartige Behandlung des Grundcredits. Nur die erste Art soll „von der Person des Besitzers unabhängige Grundschulden“ tragen dürfen; die zweite Art soll zwar nicht „in Form von Personalcredit“, denn es ist noch bei diesen Schulden „eine Rückzahlung in Jahresfrist unmöglich“, sondern von „festem Immobiliarcredit, allerdings mit scharfer Amortisation“, verschuldet werden können.

Ich habe also allerdings, erstens, insofern eine andere Ansicht von der Grundrente, wie C., als mir der im Grundbesitz steckende Werth nur missbräuchlich Capital genannt zu werden scheint, ebenso wie auch unsere „Hypothekencapitalien“ nur missbräuchlich Capitalien genannt werden, da sie doch nichts als Grundrentenantheile sind — m. s. den Abschnitt: Das Rentenprincip und die Convertirung der Capitalschulden in Rentenschulden. Ich habe dann, zweitens, auch noch insofern eine andere Ansicht von diesem im Grundbesitz steckenden Werth wie C., als nach meiner Auffassung in diesem „gesamten“ Werth weder

nicht ein Theil davon als Grundrente und ein Theil als Capitalgewinn, wie das C.-Bl. will, zu behandeln, sondern alle Theile sind gleichmässig als Grundrente zu behandeln, und

zwei, noch überhaupt nur Arten zu unterscheiden sind, sondern dass dieser Werth — eben der Grundrentenwerth — nur einerlei Art ist und darin nur ein älterer und gesicherterer und ein neuerer und weniger sicherer **Theil** zu unterscheiden sind. Aber eben deshalb ist auch nicht entfernt richtig, was C. mir imputirt: nach meiner Ansicht wäre nur „die erste Art geeignet, in unkündbarer Weise beliehen zu werden“ u. s. w. Im Gegentheil, da ich solche Arten der Grundrente und des Grundwerths überhaupt nicht statuire, sondern in der Grundrente und dem Grundwerth einerlei Art nur einen sichereren und einen unsichereren Abschnitt anerkenne, von denen der erstere bei einer aufsteigenden nationalen Entwicklung sogar selbst noch immer steigt, so dehne ich eine Art von Rentengrundsulden — die ich unter dem Namen Landrentenbriefe begriffen habe — so weit aus, wie der ganze sicherere Theil geht, dehne sie also wahrscheinlich auch noch über C's zweite Art von „im Grundbesitz enthaltenem Capital“ aus, ja, dehne sie mit der Zeit in demselben Maasse weiter aus, als bei aufsteigender nationaler Entwicklung auch noch jener sicherere Abschnitt wächst. Aber damit ist, wie ich gezeigt habe, die Hülfe des Rentenprincips noch nicht erschöpft. Auf die Rentengrundsulden dieser Art folgen noch die Individualrentenschulden, — die ich unter dem Namen Gutsrentenbriefe begriffen habe — wie heute auf die Pfandbriefschulden noch die Individualcapitalschulden folgen. Und wenn diese Individualrentenschulden auch nicht den Rang der garantirten Rentenschulden haben, so schützen doch auch sie schon, lediglich in Kraft des ihnen innewohnenden Rentenprincips, vor Nöthen, wie die heutigen. Denn die Individualhypothek, sei es in der Renten-, sei es in der Capitalform, wird immer nicht ganz zu beseitigen sein, wenigstens nicht, so lange unsere heutigen Begriffe von Privateigenthum bestehen, da es, vor diesen, entschieden als ein Eingriff in das Privateigenthum erkannt werden müsste, wenn der reichere Grundbesitz auch bis in den unsicheren Theil des Grundwerths des ärmeren zu caviren gezwungen würde.

wenn daher das C.-Bl. die Form der Rentengrundschild für den Theil, den es selbst als Grundrente anerkennt, — den Theil, der nach Rotteck der „natürliche“ Theil in der „reinen Grundrente“ ist — zu statuiren scheint, so muss es auch diese Schuldform für denjenigen Theil statuiren, der nach seiner Ansicht ein von fixirtem Capital herrührender Gewinntheil, nach Rotteck der von fixirtem Capital herrührende Grundrententheil sein soll, und müsste dies um so mehr, als, wie schon gezeigt worden, selbst, wenn in diesem Theil nur Gewinn von fixirtem Capital vorläge, die Form der Capitalgrundschild doch eben so gefährlich bei ihm sein würde, wie bei jedem andern. Geht daher die Form der Rentengrundschild aus der Natur der Grundrente hervor, so ist diese Form auch noch bei ihrem letzten und jüngsten Theile geboten, bei dem, der sich soeben erst aus Capitalgewinn zu Grundrente abgelagert hat; so liegen in der Natur des Grundwerths oder eines Theiles desselben schlechterdings keine Bedenken gegen das Rentenprincip, sondern vielmehr die triftigsten Gründe, diese Schuldform bis zu dem letzten verhypothecirten Thaler des Grundwerths in Anwendung zu bringen. Allein, weil die Grundrente eine variable Grösse ist, die, unter sonst gleichen Voraussetzungen, mit dem Steigen des Nationaleinkommens allerdings mit steigt, aber auch eben so mit dem Sinken des Nationaleinkommens mit sinkt, weil sie sich also als eine steigende und eine fallende Scala darstellen kann, hindert doch nichts, a, ist es sogar angezeigt, dass, wenn auch die Rentengrundschild die alleinige Schuldform für den gan-

zen Theil der Grundrente, der zur Verhypotheccirung kommt, sein muss, dieselbe für den älteren und gesicherteren Theil, dieser grösseren Sicherheit entsprechend, noch wieder eine eigene modificirte Form erhalten kann, und zwar, wie ich ausgeführt habe, so, dass die Rentenverschuldung bis zu einem gewissen, bei steigender Grundrente auch seiner Seits steigenden Punkte in Form genossenschaftlich-garantirter Rentenbriefe, von Rentenpfandbriefen oder Landrentenbriefen und von da ab noch in der Form von Privat- oder Individual- oder Gutsrentenbriefen stattfindet⁵⁶⁾.

56) Man wird also Conrad a. a. O. auch darin nicht beipflichten können, wenn er sagt: „Der Theil des im Grundbesitz repräsentirten Capitals, der reine Grundrente abwirft, ist aber unverhältnissmässig klein und seine Beleihung allein würde dem Creditbedürfniss wenig entsprechen. Die Rentenbriefe, die darauf aufgegeben wären, würden keine grossen Summen repräsentiren, wenn man streng verführe und das Product menschlicher Arbeit separat in Betracht ziehen wollte.“ Und weiter: „Das nothwendige Ergebniss von Rs'. Auffassung ist, dass er den Capitalisten überhaupt nicht gestatten will, die Ablösung der Rente zu verlangen, auch nicht durch allmähliche Amortisation, da dies natürlich auch nur nach Capitalisirung der Rente geschehen könnte. Damit ist denn jede höhere Beleihung von vorn ausgeschlossen, sie kann sich dann allein nur auf die unzerstörbaren Naturkräfte beziehen und muss sich auf ein noch niedrigeres Maass beschränken, als die preussische Landschaft, welche doch Gebäude, die neue westpreussische sogar das Inventar u. s. w. mit in Rechnung zieht. Der Personalcredit würde da eintreten müssen, wo jetzt noch Realcredit herrscht und den Landwirth noch häufigeren Kündigungen aussetzen.“ — Ich bin auch hier von Conrad völlig missverstanden worden. — Der Theil des im Grundbesitz repräsentirten Capitals, der „natürliche Grundrente“ abwerfen, aber unverhältnissmässig klein sein und dessen alleinige Beleihung daher dem Creditbedürfniss wenig entsprechen soll — existirt nach meiner Auffassung überhaupt nicht und kann daher auch nicht den Umfang der von mir angestrebten

5. Das Rentenprincip und die Freiheit des Grundeigenthums.

Unter dem Rentenprincip darf der Grundbesitz, nach wie vor, so frei vererbt, so oft ver-

Rentenschuldform beschränken. Letztere soll vielmehr die ausschliessliche Verschuldungsform des ganzen Grundwerths sein. Ihr soll der ganze Reinertrag unterliegen können, der dem Grundbesitzer als solchem zufällt und der daher auf den unbeweglichen Besitz zu berechnen ist, mag die Theorie in der Ableitung dieses Reinertrags auch noch mit sich selbst uneinig sein, — und soll dieser Form aus dem Grunde ganz unterliegen, weil er, man mag ihn nun theilweise auf Rechnung von fixirtem Capital oder was sonst setzen, bis in seine letzte und jüngste Spitze hinein die Rentennatur angenommen hat, die Natur: dass seine vermeintliche Capitalunterlage gar nicht mehr aus dem Grundbesitz herauszuziehen ist und deshalb auch nicht mehr auf dem Capitalmarkt um Capitalgewinn mitwerben kann, — dass er daher immer nur das ist, was der auf das bewegliche landwirthschaftliche Capital, stehende und umlaufende, zu berechnende Gewinn übrig lässt, — dass er sich deshalb nicht nach dem Werthbetrage des vermeintlich ihm ursprünglich zum Grunde liegenden Capitals richtet, sondern vielmehr umgekehrt, nach seinem eigenen effectiven Betrage, erst dieser angeblichen Capitalunterlage ihren Werthbetrag verleihet, — dass er endlich, wenn er selbst nur ein blosser Capitalgewinntheil wäre, aber doch nach dem laufenden Zinsfuss capitalisirt und dann nach dem so gefundenen Capitalwerth vergrundschuldet wird, bei einem Steigen des Zinsfusses ebenso zusammenschrumpft und deshalb ebenso die Lüge und die Spielchance des Capitalgrundwerths überhaupt mit sich führt; als wenn die vermeintliche „natürliche Grundrente“ allein capitalisirt worden wäre. — Ebenso ist der zweite Einwand unrichtig, dass, weil den Capitalisten nicht die Ablösung zustehe, „jede höhere Beleihung von vornherein ausgeschlossen sein und sich auf ein noch niedrigeres Maass beschränken würde, als die Preussische Landschaft“ gewähre, dass „Personalcredit eintreten würde, wo jetzt noch Realcredit herrscht und der Landwirth daher noch häufigeren Kündigungen ausgesetzt sein würde.“ — C. gesteht selbst zu, dass „ich durch

kauft, so hoch verschuldet, so viel parzellirt und so unbeschränkt bewirthschaftet werden,

statistische Zahlen nachgewiesen, dass die Verschuldung des Grund und Bodens ihren Hauptgrund in den Besitzveränderungen desselben habe.“ Wenn aber das ist, so ist die Besorgniss ungegründet, dass durch das Rentenprincip „jede höhere Beleihung von vornherein ausgeschlossen sei,“ denn diese „Beleihung“ hängt dann gar nicht mehr von dem guten Willen der Capitalisten ab, — vorausgesetzt, dass eben die rechtlichen Bestimmungen, die ich oben bei der Erörterung der allgemeinen Grundzüge des Rentenprincips aus einander gesetzt habe, wirklich Platz greifen: nämlich die Bestimmung im Erbrecht, dass der Miterbe an einem Grundstück nur einen Anspruch auf einen Rententheil hat; — die Bestimmung im Pfandrecht, dass rückständige Kaufgelder nur als Rente eingetragen werden können; — und endlich die Bestimmung in der Subhastationsordnung, dass jeder Verkauf eines Grundstücks unter öffentlicher Autorität nur nach Rentenrecht geschehen könne. Damit ist aber, da die Hauptverschuldungsursache anerkanntermaassen in Besitzveränderungen liegt, die „höhere Beleihung“ nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern vielmehr von vornherein eingeschlossen, denn die „Capitalisten“, — hier freilich nur sogenannte Capitalisten, — können sich ihr gar nicht entziehen. — Deshalb ist es auch nicht richtig, was C. in einer bereits angeführten andern Stelle sagt, dass über den Locus der Pfandbriefsschuld hinaus eine Rentenschuld schwerlich zu contrahiren sein dürfte. Nun, eine zweite Pfandbriefsschuld doch gewiss nicht, da kein Vogel über sich selbst fortfliegen kann, aber eine Rentenschuld noch ganz entschieden, insofern nämlich als die causa debendi in einer Besitzveränderung liegt, in Besitzveränderungen wieder die Hauptursache aller Grundverschuldungen liegt, die Rentenschuld aber die zwangsweise Form solcher aus Besitzveränderung entspringenden Schuld sein soll, und also gerade die Schulden dieses Ursprungs sich dieser Form gar nicht zu entziehen vermögen. Die Rentenschuld wird also nicht blos noch einen sehr grossen Spielraum hinter den Pfandbriefsschulden vorfinden, sie ist hier sogar die noch einzig mögliche Schuldform, die den Besitzer vor der Noth der Kündigung und der Zinserhöhung behüten kann, da sich die Capitalpfandbriefsschuld offenbar nicht mehr in diese Region vorwagen darf.

wie es dem Grundeigenthümer beliebt. Man sollte also meinen, von einer Beschränkung der „Freiheit des Grundeigenthums“ durch das Rentenprincip könne keine Rede sein. Dennoch hat man eine solche Beschränkung im Rentenprincip erblicken wollen⁵⁷⁾.

Ist dieser Einwurf berechtigt?

Wenn er selbst insofern begründet wäre, als sich das Rentenprincip in der That nicht mit dem heutigen Begriff von „Freiheit des Grundeigenthums“ verträge: — wenn nachgewiesen würde, dass es das Capitalisationsprin-

Freilich bleibt nun noch die wirkliche Capitalanleihe, die nach dem Rentenprincip auch nur in der Form des Rentenkaufs geschehen soll, aber, wenn die Hauptverschuldungsursache in Besitzveränderungen liegt, hat das wirkliche hypothekarische Darlehn nur noch eine untergeordnete Bedeutung, die noch geringer wird, wenn erst genügende landwirthschaftliche Personalcreditanstalten bestehen, bei denen der Landwirth die Capitalien zu leihen vermag, die heute der Landbesitzer leider hypothekarisch aufnehmen muss. Man erinnere sich nur, was ich oben über die Capitalanleihe zum Zweck fixirter Meliorationsanlagen gesagt habe und bedenke endlich, dass im Interesse schlechter Wirthes das Pfandrecht eines Volkes nicht geordnet werden darf. Was bleiben also für Capitalisten übrig, die sich von der Bodenbeleihung zurückziehen könnten? — Ich habe übrigens, weiter unten, auch die aus dem Interesse des Grundbesitzes gegen das Rentenprincip hergenommenen Bedenken noch besonders beleuchtet.

Offenbar ist C. der Meinung, ich wolle den Rentenbrief nur an die Stelle des heutigen Pfandbriefs setzen. Darauf beschränkt sich aber nicht mein Bestreben. Es soll überhaupt keine anderen Hypothekenschuldenbriefe geben dürfen, wie Rentenbriefe zweierlei Art, Landrentenbriefe und Gutsrentenbriefe.

57) Dies geschieht in dem Aufsatz „Zur Kritik der Broschüre von Rodbertus - Jagetzow“ in der Ostsee-Zeitung 1868 Nr. 170.

cip ist, das alles Unheil, unter dem der Grundbesitz heute leidet, anrichtet, hingegen das Rentenprincip dasjenige, das allein vor diesem Unheil zu behüten im Stande ist, — so würde die Berechtigung des obigen Einwurfs gegen das Rentenprincip immer noch anzuzweifeln sein, denn unmöglich kann die Freiheit des Grundeigenthums zum Ruin des Grundbesitzes führen dürfen. Man würde also nicht sowohl aus dem heutigen Begriff der Freiheit des Grundeigenthums einen Einwurf gegen das Rentenprincip hernehmen dürfen, als vielmehr jenen Begriff selbst einer Revision und Beschränkung unterwerfen müssen.

Und in der That, der heutige Begriff von Freiheit des Grundeigenthums lässt viel zu wünschen übrig, schon vor dem Richterstuhl der gesunden Vernunft, geschweige der Landescultur und der Nationalwohlfahrt.

Worin besteht, nach ihrem heutigen Begriff, die Freiheit des Grundeigenthums?

Nicht in der Freiheit der Grundeigenthümer, wie doch auf anderen Gebieten die Freiheit in der Freiheit des betreffenden Rechtssubjects, der Person, besteht. Die Gewerbefreiheit, die Handelsfreiheit, die Pressfreiheit, die Wahlfreiheit, kurz, alle Rechtsordnungen, die auf irgend welchen Gebieten des socialen Lebens „Freiheitszustände“ begründen sollen, beruhen auf einer Erweiterung der Freiheit der betreffenden Personen. Namentlich besteht die heutige Freiheit des Capitals in der vollen Freiheit des Capitalisten, über sein Capital verfügen und es anlegen und nutzen zu dürfen, wie ihm beliebt. Allein die soge-

nannte Freiheit des Grundeigenthums hat die Eigenthümlichkeit, dass sie auf einer Beschränkung der Freiheit des betreffenden Rechtssubjects basirt. Sie ergiebt sich erst aus einer Menge von Dispositionsbeschränkungen der Grundeigenthümer. Erst aus diesen Dispositionsbeschränkungen geht das hervor, was man heute Freiheit des Grundeigenthums heisst. Diese Dispositionsbeschränkungen laufen im Allgemeinen darauf hinaus: erstens, dass Grundbesitz nicht dem „freien Verkehr“ entzogen werden darf; zweitens, dass das Eigenthumsrecht an Grundstücken nicht „getheilt“ übertragen werden darf; drittens, dass gewisse Lasten überhaupt nicht, andere nicht über einen gesetzlich bestimmten Zeitraum hinaus auf ein Grundstück gelegt werden dürfen. — Was die letztere Kategorie der Dispositionsbeschränkungen anbelangt, so gehören bekanntlich, nach dem Ges. v. 2. März 1850, betreffend „Die Ablösung der Reallasten und die Regulirung der gutherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse“, zu denjenigen Lasten, die überhaupt nicht mehr einem Grundstück aufgelegt werden dürfen: Dienste, feste Abgaben in Körnern, feste, nicht in Körnern bestehende Naturalabgaben, Natural-Fruchtzehnten und Besitzveränderungs-Abgaben; zu denjenigen Lasten, die nicht über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus unkündbar aufgelegt werden dürfen, feste Geldrenten und selbst Capitalien.

Gegen die Dispositionsbeschränkungen, Grundbesitz nicht dem freien Verkehr entziehen und das Eigenthum daran nicht getheilt übertragen zu dürfen, mag nun in der That

nichts einzuwenden sein; — anders wird es sich aber schon mit den Lasten verhalten, deren Auflegung nach dem oben angezogenen Gesetz verboten oder beschränkt ist.

Auch noch bezüglich der Auflegung von Lasten soll zugegeben werden, dass es deren giebt, von denen unter den heutigen volkwirthschaftlichen Verhältnissen der Grundbesitz im Interesse der Landescultur freigehalten werden muss, wenn auch sogar diese Lasten, zu ihrer Zeit, unter ganz anderen volkwirthschaftlichen Verhältnissen, grade im Interesse der Landescultur aufgelegt wurden. Aber eben so wird man auch zugeben müssen, dass, als nun in der weiteren Entwicklung der Gesellschaft diese Lasten aufgehoben oder abgelöst wurden und das, was man heute Freiheit des Grundeigenthums nennt, durch das Verbot einer erneuerten Auflegung solcher Lasten festgestellt und gesichert ward, Parteileidenschaft und leere Abstraction an dieser Feststellung und damit also auch an der Bildung des heutigen Begriffs von Freiheit des Grundeigenthums von Lasten, mitgewirkt haben. Ja, es ist nicht zu viel mit der Behauptung gesagt, dass diese heutige, doch ausgesprochenenmassen nur im Interesse der Landescultur durchgeführte Lastenfreiheit des Grundeigenthums in manchen Beziehungen vielmehr der Landescultur schon schnurgrade zuwiderläuft, die Sache über die Person stellt, und, genau genommen, nicht sowohl zu einer Freiheit des Grundeigenthums von Lasten, als vielmehr zu einer Freiheit des Capitals führt, das Grundeigenthum mit Lasten überbürden zu dürfen.

Das gilt sowohl für einzelne Arten derjenigen Lasten, die überhaupt nicht mehr, als auch für diejenigen Lasten, die nicht über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus dem Grundbesitz aufgelegt werden sollen. — Ist denn z. B. nicht heute, auf unsern norddeutschen Latifundien, die wir unter den gegenwärtigen Bevölkerungsverhältnissen gar nicht angemessen zu bebauen vermögen, das Verbot, „Dienste“ einem Grundstück auflegen zu dürfen -- selbst nicht unter Verabredung einer Ablösbarkeit nach einem bestimmten Zeitraum auflegen zu dürfen — das grösste Hinderniss zur Anlegung neuer Culturstätten - ⁵⁸⁾? Oder ist Vernunft darin, dass

58) Bekanntlich enthält das Gesetz vom 2. März 1850 §§. 91 und 6 9 u. folg. die Bestimmung, dass überhaupt keine „Dienste“ mehr auf Grundbesitz gelegt werden dürfen. — Nun liegt heute in den nördlichen und östlichen Provinzen Deutschlands das Haupthinderniss des landwirthschaftlichen Fortschritts in dem Mangel an Bevölkerung, der noch durch die in der arbeitenden Klasse zunehmend eingerissene Auswanderungslust gesteigert wird. Letztere entspringt hier aber nicht aus der Vermögenslosigkeit dieser Klasse -- deren Lohnverhältnisse sind vielmehr so, dass es nicht schwer wird, in wenigen Jahren für eine zahlreiche Familie das Ueberfahrts-geld nach Amerika zu ersparen -- sondern aus ihrer Eigenthumslosigkeit, unter Eigenthum hier einen kleinen Grundbesitz verstanden; — denn „Büdner“ wandern entweder überhaupt nicht oder doch nicht eher aus, als bis sie einen Käufer zu ihrer Stelle gefunden haben. Diese Eigenthumslosigkeit entspringt aber nur aus dem Mangel solcher Eigenthumsstellen, — denn das Ueberfahrts-geld nach Amerika würde hinreichen, sie zu kaufen. Die Wohnstellen der arbeitenden Bevölkerung gehören in diesen Provinzen zum allergrössten Theil, sowohl auf den Latifundien, wie auf den Bauergütern, den Besitzern selbst, und die ländlichen Arbeiter wohnen daher in der Regel bei ihren Arbeitsgebern zur Miethe, so dass Mieths- und Arbeitsvertrag einen und denselben Vertrag bilden. Aber Grossguts- wie Bauergutsbesitzer sind bei der heu-

sich ein Mensch zur Leistung von Diensten seiner bestimmten Person für mehrere Jahre soll verpflichten dürfen, der-

tigen Grundeigenthumsfreiheit gleich wenig geneigt, solche Büdnerstellen anzusetzen, dadurch der arbeitenden Klasse Gelegenheit zum Ankauf zu geben und damit der Auswanderungslust Einhalt zu thun. Auch können dies die Grossgutsbesitzer, die doch wahrlich das Material dazu besässen, noch weniger als die Bauergutsbesitzer wagen, und zwar, weil sie auf ihren Latifundien, bei der Spärlichkeit der Arbeiterbevölkerung, wenn diese auf freien Eigenthumsstellen lebte, nicht sicher sein würden, zu jeder Zeit die erforderliche Anzahl von Arbeitern zu finden. Denn eine Landwirthschaft ist in dieser Beziehung nicht mit einer Fabrik zu vergleichen. Für letztere kann eine Arbeiternoth oder gar eine Arbeitseinstellung zu keiner Zeit die traurigen Folgen haben, die eine solche in der Landwirthschaft eines Grossguts, zur Zeit, wenn die Erndte reif ist, haben muss. — Es ist daher auch, beiläufig gesagt, der grösste Widersinn, in einem Gesetz, das die Coalitionsfreiheit der Arbeiter gründen soll, bei Transportbetrieben — Schiffsmannschaften —, welche nur Zucker und Kaffee holen sollen, diese Freiheit auszuschliessen und bei Productionsbetrieben, die das tägliche Brod einholen sollen, zu gestatten. — Wie also aus den bezeichneten Eigenthumsverhältnissen den Ausweg finden? — einen Ausweg, der dazu führt, dass solche Stellen zum Ankauf für ländliche Arbeiter vorhanden sind, dass diese mit dem Besitz solcher Stellen die Lust zur Auswanderung verlieren und dass damit diesen Provinzen ein heute noch fehlender Antrieb zur Vermehrung der Bevölkerung gegeben wird. — Nun, die oben hervorgehobenen Bestimmungen des Gesetzes vom 2. März 1850 versperren heute jeglichen Ausweg, während, wenn es den Grundeigenthümern gestattet wäre, solche Eigenthumsstellen mit der Leistungsverpflichtung zu einer Anzahl von Diensttagen ansetzen und sich dadurch in den wichtigern Arbeitszeiten die Arbeit sichern zu dürfen, sich das Land bald mit solchen Eigenthumsstellen bedecken und damit der Arbeitslosigkeit wie der Auswanderungslust der Arbeiter ein Ende gemacht werden würde. Land zu solchen Stellen besitzen, wie gesagt, die Latifundienbesitzer noch im Ueberfluss. — Oder fürchtet man, dass mit der Wiedereinführung solcher von einem bestimmten Grundstück an ein bestimmtes Grundstück zu leistenden Dienste, die in der That

gestalt, dass er executivisch zu dieser Leistung angehalten werden kann, dass dagegen einem Grundstück auch nicht einmal die Verpflichtung soll aufgelegt werden dürfen, zu gewissen Zeiten, z. B. in der Erndte, „Dienste“ durch irgend welche beliebige Personen zu leisten? — Und endlich dient die Bestimmung unseres Gesetzes von 2. März 1850, nach welcher ein gewöhnliches Darlehnscapital — ausgenommen von Creditinstituten — nicht länger als 20 Jahre unkündbar auf ein Grundstück aufgenommen werden darf, heute mehr dazu, den Grundbesitz von Schuldlast frei zu machen, oder durch die dem Capital schlechterdings reservirte Kündigungsfreiheit sie ihm zu erschweren⁵⁹⁾.

neue Reallasten bilden würden, gar wieder die persönliche Freiheit beeinträchtigt würde? Aber die Dienstage brauchten nicht einmal von der Person des Besitzers des verpflichteten Grundstücks geleistet zu werden, sondern ebenso gut durch von diesem zu stellende, also frei gemiethete Arbeiter. Alsdann ist aber klar, dass eine Reallast, die darin besteht, in solcher Weise jährlich 60 Dienstage zu leisten, ein weit geringerer Eingriff in die persönliche Freiheit ist, als ein dreijähriger Miethscontract, der die tägliche Dienstleistung einer bestimmten Person vorschreibt. — Und alle diese Widersprüche nur einem abstracten Princip, der sog. Freiheit des Grundeigenthums zu Liebe, das in diesem Falle doch schon in der That jeden realen Bodens entbehrt und die Sache weit über die Person stellt!

59) Wie sich in ein Gesetz, betreffend die Ablösung der Reallasten und die Regulirung der gutherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse, eine solche Bestimmung verknüpfen konnte, ist schwer zu begreifen. Dem Gesetzgeber ist hier offenbar die Feder ausgeglitten, und, in den Schlussbestimmungen eines Gesetzes über Reallasten wird, im Namen der „Freiheit des Grundeigenthums“, der Freiheit des Capitals zu Liebe zu guter Letzt noch jenseits der Grenze der „Reallasten“ ein Bock geschossen. —

Unsere heutige Freiheit des Grundeigenthums also, wie sie durch das Ges. v. 2. März 1850 festgestellt worden, erscheint weder durch eine gesunde Wirthschaftspolitik, noch auch nur durch die gesunde Vernunft besonders gefeiet. Wenn sie also auch in der That durch das Rentenprincip verletzt werden würde, — darin würde immer noch kein Grund gegen das Rentenprincip, sondern vielmehr eine Aufforderung an den Gesetzgeber liegen, die „Freiheit“ selbst einer Revision und Beschränkung zu unterwerfen.

Allein auch das ist nicht erforderlich. — Das Rentenprincip, wie es oben in seinen Grundzügen auseinandergesetzt worden, verträgt sich mit der ganzen Maasslosigkeit der heutigen Freiheit des Grundeigenthums, selbst, wie diese durch das Ges. v. 2. März 1850 ausgedehnt worden ist. Es verstösst gegen keine einzige der oben bezeichneten Dispositionsbeschränkungen der Grundeigenthümer, weder in Bezug auf den freien Verkehr mit Grundbesitz, noch auf das volle Eigenthum daran, noch in Bezug auf die Lasten, die ihm aufzulegen verboten sind.

Dass die obligatorische Einführung des Rentenprincips und also das Verbot, in den Rechtsgeschäften des bürgerlichen Lebens Grundbesitz nicht wie Capital behandeln zu dürfen, nicht den Grundbesitz dem „freien Verkehr“ entzieht, liegt auf der Hand. Denn der freie Verkehr mit Grundbesitz wird in keiner Beziehung, weder in Bezug auf Verkauf, noch Vererbung, noch Verschuldung, noch Parcellirung, noch Bewirthschaftung durch das Rentenprincip beschränkt. Es wird nur die rechtliche Behandlung des

Grundbesitzes für die verschiedenen Acte dieses freien Verkehrs anders geregelt. Aber diese andere Regelung schliesst keine grössere Freiheitsbeschränkung des Grundeigenthümers ein, als alle Rechtsvorschriften überhaupt thun, die, weil sie aus der Natur der Sache geschöpft sind, der menschlichen Willkühr Zaum und Zügel anlegen. Namentlich leuchtet ein, dass die Dispositionsbeschränkung, dass ein Grundbesitzer auf sein ihm gehöriges Grundstück, das doch nichts Anderes als ein immer währender Rentenfonds ist, für keinen längeren Zeitraum als 30 Jahre eine Capital- oder Rentenschuld soll legen dürfen, ein weit grösserer, und noch dazu gegen die Natur der Sache verstossender Eingriff in den freien Verkehr mit Grundbesitz ist, als die Vorschrift, dass in dem freien Verkehr mit solchen Rentenfonds die auch nur als solche, als Rentenfonds, sollen behandelt werden dürfen, denn diese Vorschrift beschränkt offenbar nicht das Recht des Eigenthümers in materieller Beziehung, wie es jenes Verbot unseres Ges. v. 2. März 1850 thut, sondern nur in formaler Beziehung, wie es überhaupt die den Eigenthumsverkehr regelnden Rechtsvorschriften thun. —

Ebenso muss einleuchten, dass auch das Eigenthumsrecht in keiner Weise durch das Rentenprincip getheilt wird, so dass hiedurch das dem modernen Zeitgeist so zusage „volle Eigenthum“ geschmälert werde.

Endlich aber werden auch nicht einmal solche Lasten, wie das Ges. v. 2. März 1850 aufzulegen untersagt, durch das Rentenprincip wieder erneuert.

Reallasten würden durch das Rentenprincip keinen Falls wieder eingeführt werden, weder in ihrem rechtshistorischen Sinne, nach welchem sie immer als doppelt dinglich begründete Leistungsverpflichtungen auftreten, noch in dem vagen, unwissenschaftlichen Sinne des Gesetzes v. 2. März 1850, nach welchem „alle beständigen Abgaben und Leistungen, welche auf eigenthümlich oder bisher erbpachts- oder erbzinsweise besessenen Grundstücken oder Gerechtigkeiten haften“, Reallasten sind — ⁶⁰⁾). Denn,

60) Der Begriff der Reallasten ist ein geschichtlicher, deshalb flüssiger und darum auch viel bestrittener Begriff. Aber immer waren es Leistungsverpflichtungen, die sowohl auf Seiten der Pflicht wie des **Rechts dinglich** begründet waren. Die positive Leistung, die ihren Inhalt ausmachte, unterschied sie von der römischen Servitut, die ebenfalls auf beiden Seiten dinglich begründet ist, aber niemals in *dando* oder *faciendo* besteht; und ihre dingliche Begründung auch auf Seiten des **Rechts** unterschied sie von dem einfachen Realrecht, gleich wie auch eine Hypothek davon unterschieden ist. Sie waren daher in der That doppelt dinglich begründete Leistungsverpflichtungen. — Namentlich scheint mir die dingliche Begründung auch auf Seiten des Rechts das einzige Kriterion zu sein, das die Reallast vom Realrecht unterscheidet. Es kann sich allerdings im Laufe der Geschichte die dingliche Begründung auf Seiten des Rechts etwas verwischt haben, z. B. bei einer bestimmten Anzahl Fuhren, die ein Bauerhof jährlich dem „Amt“ zu thun hat, allein dann wird sicherlich das Amt ursprünglich mit einem Grundstück verbunden gewesen sein. Unablöslichkeit oder Beständigkeit auf Seiten der Pflicht gehört aber nicht wesentlich zum Begriff der Reallast, ebenso wenig wie die Qualität einer sogenannten moralischen Person auf Seiten des Rechts bei einem Realrecht dazu genügen wurde, denn weder eine Grundsteuer noch Pfandbriefe, die unkundbar und unamortisirbar ausgegeben worden, constituiren eine Reallast. Der Sprachgebrauch hat allerdings sonderbar mit diesem Begriff geschaltet; denn er bezeichnet als blosse **Realrechte** gerade diejenigen Verpflichtungen, die nur auf

was jenen historischen Begriff anbelangt, so würde offenbar die „Rente“, selbst dann, wenn sie die accessorische Natur des Pfandrechts abstreifte und, was die Natur

Seiten der Pflicht dinglich begründet sind, und reservirte sich das Wort **Reallast** für die, welche es auch auf Seiten des Rechtes waren. Im Römischen Reich, in welchem man das Vorhandensein von Real-lasten hat bestreiten wollen, war sogar der ganze Provinzialboden real-belastet, wie ich anderswo — Zur Geschichte der Römischen Tributsteuern — nachgewiesen habe. Denn alle Provinzialbodentribute, die bekanntlich in den mannigfachsten Abgaben, Lieferungen und Leistungen bestanden, waren nicht blos auf Seiten der Pflicht real begründet, sondern auch auf Seiten des Rechtes, insofern man doch der Bürgerstadt Rom ihre territoriale Begründung am wenigsten absprechen kann. Auch die späteren *agri vectigales* — l. 1 D. 7. 3 — waren in ihren Vectigalien real belastet, und waren bei ihrer Entstehung, wie aus Plin. Epist. 7. 18 erhellt, der Entstehung der Reallasten auf Provinzialboden nachgebildet. Nur gab es im Römischen Reich, um mich so auszudrücken, keine Privat-reallasten, keine solche, die einen Privatgrundbesitzer zum Berechtigten gehabt hätten, wie sie doch später, in den germanischen Reichen, die bei Weitem grösste Mehrzahl ausmachten. Dies ist aber aus der von der geschichtlichen Entwicklung des römischen Grundeigenthums so abweichenden geschichtlichen Entwicklung des deutschen Grundeigenthums zu erklären; in letzter Analyse namentlich daraus, dass in der römischen Geschichte alles eroberte Land, bis auf das, welches durch ein besonderes Gesetz zu Privateigenthum gemacht wurde und in seiner Grösse niemals das Anbauvermögen eines Privatmanns übersieg, **Staatseigenthum** ward und auch Jahrhunderte lang Staatseigenthum blieb, sich also die agrarischen Culturformen, zu denen auf einer gewissen Stufe Reallasten nothwendig gehören, auf Staatsboden manifestirten; dass hingegen die germanischen Heerkönige das eroberte Land unter ihr Heer in grossen Eigenthumslosen vertheilten und so hier ein **Privatobereigenthum** entstand, unter welchem ebenfalls in der Culturform von Reallasten der Boden angebaut ward. — Die spätere Uebertragung der Realbelastung auch auf freien Boden muss man aber natürlich von der Entstehung der Realbelastung unterscheiden.

unseres Verkehrs allerdings erforderte, eine selbständige Grundschild würde⁶¹⁾. noch nicht zu einer doppelt begründeten Leistungsverpflichtung werden, da sie auf Seiten des Rechts immer nur persönlich begründet bliebe, wie jede heutige Capitalhypothek, und daher auch, wie diese, immer nur ein Realrecht bliebe; — dass aber von solchen Realrechten das Grundeigenthum möglichst „befreit“ würde, davon wollen ja die Freunde der Freiheit des Grundeigenthums grade am wenigsten wissen; denn es ist erwiesenermaassen grade diese Freiheit, die zu seiner immer höheren Belastung mit solchen Realrechten führt, und nur, wenn die Freiheit des Grundeigenthums bezüglich seiner Verschuldbarkeit aufgehoben würde, würde seine Befreiung von der Last solcher Realrechte gesichert werden. — Und, was den Begriff der Reallast nach unserm Gesetz vom 2. März 1858 anbelangt, so ist auch die Rente, die nach dem von mir befürworteten Rentenrecht ein Grundstück nur soll auf sich nehmen dürfen, nicht einmal als eine „beständige Abgabe, die auf einem eigenthümlich besessenen Grundstück haftet“, anzusehen, denn dem Verpflichteten ist ihre Tilgung zu jeder Zeit — morgen, wenn er sie heute aufgenommen — sowohl dem Landrenteninstitut wie jedem Individualrentenberechtigten ge-

61) Dass es die Natur der „immerwährenden Rente“ mit sich brachte, den accessorischen Charakter des Pfandrechts abzustreifen und nur selbstständige Grundschild zu sein, ist nicht richtig, hat wenigstens die Geschichte des deutschen Rentenrechts gegen sich. Das Geldern'sche Landrecht wenigstens — siehe den Anhang — hatte die accessorische Natur der Rentenschuld beibehalten.

genüber, mittelst einer gleichen Landrentenbriefssumme gestattet. Der Begriff der Beständigkeit, in den das Ges. v. 2. März 1850 das Kriterion der Reallast setzt, passt also auf diese Art Rentenschulden gar nicht. Deshalb würde denn auch die Bestimmung § 91 des Gesetzes, nach welcher „feste Grundrenten“ einem Grundstück nur unter den Beschränkungen aufgelegt werden dürfen, einmal, dass die Kündigung nicht über 30 Jahre ausgeschlossen werde, und, zweitens, dass der Verpflichtete, wenn vertragsmässig nicht etwas Anderes bestimmt werde, die Rente mit dem 20fachen Betrage abzulösen berechtigt sei, auch überhaupt kein höherer Ablösungsbetrag als der 25fache der Rente stipulirt werden dürfe — auf diese Art Rentenschulden gar nicht anwendbar sein, denn weder liegen hier, wie doch das Gesetz voraussetzt, überhaupt nur Rentenschulden, die mit Capitalbeträgen abzulösen wären, vor, noch wird bei den Rentenschulden, die hier vorliegen, auf Seiten des Verpflichteten eine Kündigung auch nur beschränkt, da vielmehr jeden Augenblick Rente mit Rente getilgt und damit das Grundstück von seiner Rentenschuld befreit werden darf.

Auch nicht mit anderartigen oder gar noch drückenderen Lasten, als die heutigen Hypothenlasten sind, würde der Grundbesitz durch das Rentenprincip belastet werden. Denn Rentengrundsulden der hier gemeinten Art und Capitalgrundsulden differiren nicht im genus, sondern nur in der species. Auch die „ewige“ Unkündbarkeit der Rentenschuld Seitens des Gläubigers kann diese Natur der Rentenschuld nicht ändern, so wenig wie die ewige

Unkündbarkeit einer heutigen Capitalpfandbriefsschuld Seitens des Gläubigers deren Natur zu ändern vermag. Ebenso wenig kann auch eine von Seiten des Gläubigers ewig unkündbare Rente, die aber der Schuldner jeden Augenblick in einer Weise tilgen darf, die dem Gläubiger selbst zum Vortheil gereicht, der „Freiheit des Grundeigenthums“ von Lasten ungünstiger sein, als die Bestimmung des Ges. vom 2. März 1850, die bei einer Capital- oder Rentenschuld beiden Theilen die Unkündbarkeit auf länger als 30 Jahre verbietet. Denn in welchem andern Freiheitsinteresse des Grundeigenthums könnte diese Bestimmung getroffen sein, als im Interesse der Freiheit von Schuldlasten, denn von solchen Lasten ist hier ja nur die Rede? Aber wird wirklich die Schuldlast des Grundbesitzes durch die Kündbarkeit der einzelnen Schuldposten geringer? Im Gegentheil, die Kündbarkeit ist, bei der sonstigen Freiheit des Grundeigenthums so wenig im Stande, das Grundeigenthum von seinen Schulden zu befreien, dass, wenn nachgewiesener Maassen diese Freiheit ihm eine zunehmend grössere Schuldenlast aufbürdet, es erfahrungsmässig grade die Kündbarkeit der einzelnen Schuldposten ist, die diese zunehmende Last bis zur Unerträglichkeit steigert. Es ist also nur ein leerer Schein, als ob jene Bestimmung zur Befreiung des Grundeigenthums von seinen Schuldlasten dienen würde. Vielmehr ist sie allein im Interesse der Freiheit des Capitals getroffen, das so eifersüchtig auf seine Freiheit ist, dass es sich selbst nicht einmal länger als 30 Jahre will binden lassen dürfen. Unter der Maske der Freiheit des

Grundeigenthums befördert hier also vielmehr die Freiheit des Capitals die Unfreiheit des Grundeigenthums, denn jede Ueberbürdung von Lasten führt zuerst zur Abhängigkeit und dann zur Unfreiheit. Freilich, wenn zugleich jeder gekündigte Locus mittelst eines Verschuldbarkeitsverbots gegen neue Belastung geschlossen würde, so könnte, an sich und begreifsmässig, in der Kündbarkeit der Grundschuld allerdings eine Möglichkeit zur Entlastung des Grundbesitzes liegen, — aber ich werde weiter unten im Abschnitt 8 zeigen, wie, auch bei dieser Folgerung, die formale Logik, nur aus Unkenntniss unserer wirthschaftlichen Verhältnisse, über die zwingendsten Realitäten forthüpfen würde; denn, wenn auch unsere gesamte Grundschuldenlast gekündigt würde, unser gesamtes wirkliches Capital würde doch nicht im Stande sein, sie auch nur zum kleinsten Theile zu decken. — Und, anderer Seits, wie die, beiden Theilen vorbehaltene Kündbarkeit einer Capital- oder Rentenschuld nicht zur Befreiung des Grundbesitzes von Schuldlasten beitragen würde, so würde die Unkündbarkeit einer Rentenschuld Seitens des Gläubigers bei ihrer jeden Augenblick freistehenden Tilgbarkeit durch den Schuldner nicht zu drückenderer Belastung des Grundbesitzes beitragen. Denn, die Kündbarkeit gewährt besten Falls nur die Möglichkeit zur Entlastung des Grundbesitzes, ist nur erst ein Weg zu diesem Ziele, den zurückzulegen man noch erst die Mittel und die Kraft haben muss. Aber die hierzu nöthigen Mittel werden auf diesem Wege zum grössten Theil grade durch den Weg selbst absorhirt; denn von Anfang bis zu Ende ist derselbe

mit den Zoll- und Schlagbäumen des Capitals besetzt, die, bei steigendem Zinsfuss, zunehmend mehr Rente einfordern und damit auch dem Grundbesitzer zunehmend mehr Pfandwerth nehmen. Unkündbarkeit scheint nun freilich an und für sich gar kein directer Weg zu solcher Entlastung zu sein, allein, wenn der Weg der Kündbarkeit versperrt wird, so lassen sich eben im Rentenprincip andere Wege eröffnen, die nicht blos an den Mitteln zur Entlastung zehren, sondern auch noch, statt zur Erschwerung der Schulddlast, zu deren Erleichterung beitragen.

Und dennoch — obwohl, wie oben gezeigt, das Rentenprincip nicht einmal dem heutigen, übertriebenen Begriff von Freiheit des Grundeigenthums zu nahe tritt, indem es weder den „freien Verkehr“ des Grundeigenthums beschränkt, noch das „volle Eigenthum“ daran schmälert, noch dem Grundbesitz neue Reallasten, oder auch nur drückendere Schulddasten, als das heutige Schuldrecht, auflegt, vielmehr die Schuldenlast, welche sich im Gefolge der Freiheit des Grundeigenthums zunehmend vergrössert, allein zu erleichtern im Stande sein würde — dennoch wird die verkehrte Anschauung der Zeit wieder und wieder fragen: Weshalb soll ein Grundeigenthümer nicht sein Grundstück für ein Capital obligiren dürfen? — Wie es doch das tausendjährige Römische Reich, das sich durch die Schärfe und Angemessenheit seiner Rechtsbestimmungen auszeichnete, gestattete? — Wie es neuerdings schon wiederum

eine mehrhundertjährige Rechtsgewohnheit bei uns gestattet?

So sind die Fragen in der That blendend gestellt. Sie scheinen sogar einen noch grösseren Einwurf einzuschliessen, als den einer Verletzung der blossen Freiheit des Grundeigenthums. Sie deuten einen Eingriff in das Recht des Eigenthümers überhaupt an. Sie scheinen den Vorwurf „einer Einschränkung des Eigenthums“, im Sinne von § 21 Thl. I. Tit. 8 d. Allg. L.-R., zu rechtfertigen. — Allein, grade so gestellt, verrathen sie nicht blos eine grosse geschichtliche Unkenntniss, sondern vor Allem eine Verdrehung des Frageobjects selbst.

Die Hauptfrage: Weshalb soll ein Grundeigenthümer nicht sein Grundstück für ein Capital obligiren dürfen? ist für alle Beziehungen, für die das Rentenrecht wirksam werden soll, falsch gestellt.

Zuerst, die Verschuldbarkeit des Grundbesitzes für die Aufnahme eines Capitals wird gar nicht durch das Rentenprincip aufgehoben. Das Grundstück soll in der That, nach wie vor, für ein Capital obligirt werden dürfen, — aber allerdings nur nicht als Capital, nur nicht als Etwas, was es nicht ist. Wie man bei einem pignus, das in Wolle besteht, in dem betreffenden Contract nicht den Namen irgend einer anderen Waare soll unterschieben und zugleich den Gläubiger ermächtigen dürfen, seiner Zeit gegen den Schuldner einschreiten zu können, als ob nicht die wirkliche, sondern die fälschlich namhaft gemachte Waare zum Faustpfand gegeben worden, so soll

auch, bei der Hypothek, der Grund und Boden nur als ein sich immer gleichbleibendes Rente tragendes Immobile, aber nicht als ein bewegliches Capital, das heute Wolle, morgen Garn, übermorgen Tuch und noch später Kleider geworden sein kann, verschrieben werden dürfen, und zwar auch hier, wie beim pignus, deshalb nicht, weil Grundbesitz nicht Capitalist und auch niemals dazu werden kann. Es soll also auch hier, bei der Hypothekenanleihe, nur die einfachste Rechtsregel, die bei jedem andern Contract gilt, in Kraft treten, die Regel, dass die Contrahenten nicht in dem Gegenstand, über den sie contrahiren, sich sollen irren, viel weniger denselben wissentlich falsch angeben dürfen. Auch unter dem Rentenprincip soll also ein Grundstück für ein Capital obligirt werden können, aber nur als das, was es ist, als Rentenfonds, nicht als Capital, weil es eben dieses nicht ist. Dann folgt aber der „census constitutivus“ als „redimibilis“ oder „irredimibilis“ von selbst.

Aber für den grössten Theil unserer Grundschulden stellt sich die Frage noch falscher.

Ungeachtet unsere ungeheure Hypothekenschuld dagegen zu sprechen scheint, — ein Pfandcontract der bezeichneten Art, nämlich für eine Capitalaufnahme kommt, wenn wir auf die ursprüngliche causa debendi zurückgehen, nur selten bei uns vor. Denn ich habe ja nachgewiesen, dass unsere Hypothekenschuld zum bei Weitem grössten Theil aus Besitzveränderungen aufgelaufen ist, aus Antheilen der Mit- oder Vorbesitzer am Grundstück,

Erbgeldern oder rückständigen Kaufgeldern, also nicht aus Werthen, die der Grundbesitzer auf sein Grundstück aufgenommen, sondern aus solchen, die er davon abgetreten hat. Ursprünglich liegt also gar keine Capitalaufnahme vor. Es scheint uns dies nur so, nicht blos in Folge einer Reihe von Novationen, die die ursprüngliche causa debendi verdecken, sondern in Folge davon, dass beim Ursprunge des Schuldverhältnisses gleich der grösste error in re mitunterläuft.

Was die Besitzveränderung durch Erbfall anbelangt, so sind Erben eines Grundstücks eben Erben eines Grundstücks und keines Capitals. Sie haben in dem Grundstück nur ein Grundstück zu theilen und nichts Anderes. Eine solche Theilung kann reell, aber auch ideell, nach dem Werthe, erfolgen. Wenn die Erben es verlangten, müsste sie eigentlich immer reell erfolgen. Aber diese Theilung wird ihnen selten conveniren. Bleibt also nur die ideelle Theilung, die Theilung nach dem Werthe des Grundstücks. Allein doch nur nach dem wirklichen Werthe eines Grundstücks. Was würden wir sagen, wenn Erben verlangen wollten, dass das Grundstück zu einem höheren Werthe, als es besitzt, getheilt würde? Wir würden doch wahrlich dies Verlangen abnorm finden. Aber noch abnormer ist, dass das Grundstück nach einem anderartigen Werth, als es wirklich besitzt, getheilt werden soll. Das geschieht aber, wenn ein Grundstück als Capital getheilt werden soll. Denn ein Grundstück hat, als ein blosser Rentenfonds, nur Ertragswerth, aber keinen

Capitalwerth. — Aber {noch mehr! Wenn ein Grundstück bei einer Erbtheilung als Capitalwerth getheilt wird, so wird es nicht bloß nach einem Werthe getheilt, den es überhaupt nicht besitzt, sondern zugleich nach einem solchen, dessen Betrag — in Folge des variablen Mediums, mittelst dessen das Grundstück „capitalisirt“ wird — auch noch Gewinn- und Verlustchancen unterstellt ist. Es kommt nicht bloß ein falscher Werth, es kommt der gefälschte Werth auch noch als Spielwerth zur Theilung. Dann wird also, wenn nun der Annehmer des Grundstücks dies Grundstück für die von ihm abzutretenden Theile obligirt, der Grundbesitz nicht bloß als Capital, also in Erbfällen, als Etwas, was es nicht ist, sondern ausserdem auch noch für Spielschulden obligirt. Mag es dem Annehmer immerhin erlaubt sein, wenn er die Mittel dazu hat, wirkliches Capital für die ihm von den Miterben überlassenen Grundbesitztheile hinzugeben — das Verhältniss ist dann gelöst, die Spielschuld berichtigt, der Grundbesitz bleibt frei — aber nimmermehr dürfen Wirthschafts- oder Rechtspolitik dulden, dass der Grundbesitz des Landes, wenn er für diese Theile obligirt bleiben soll, dafür als etwas Anderes obligirt werde, als was er ist; und noch weniger darf die Staatskunst dulden, dass er in solchem Andern auch sogar noch für Spielschulden obligirt werden dürfe. Dann folgt aber auch die Eintragung der Erbtheile als Rententheile von selbst.

Auch bei Veräusserungen von Grundstücken ist es nicht anders.

Weil ein Gegenstand veräussert wird und dabei im

Wege des Kaufes oder Tausches ein Gegenstand für den anderen erhalten werden kann, ändert sich, begreiflich, nicht die Natur des veräußerten Gegenstandes. Wenn also ein Grundstück veräußert wird, so mag als Aequivalent gegeben werden, was beliebt und wie viel beliebt, — der Gesetzgeber wird nicht wehren dürfen, dass Grundbesitz gegen Capital oder umgekehrt fortgegeben wird. Aber dieser Fall steht hier nicht in Frage. Die Frage ist nach den rückständigen Kaufgeldern, ist, ob es ein Eingriff in die Freiheit sei, wenn verboten wird, dass rückständige Kaufgelder, als solche, zugleich als Capitalien, das Gut belasten dürfen? Schon die oben ertheilte allgemeine Antwort, dass man Etwas nicht als Etwas verpfänden dürfe, was es nicht ist, würde diese Frage verneinen lassen. Allein die hier aus der causa debendi geschöpfte Verneinung fällt, wie beim Erbrecht, noch schärfer aus. Der neue Grundbesitzer hat von seinem Vorgänger gar kein Capital, für welches das Grundstück zu obligiren wäre, im Grundstück tradirt bekommen. Der Verkäufer hat dem Käufer nur einen immerwährenden Rentenfonds übergeben, dessen Aequivalent der Verkäufer nicht vollständig erhalten, dessen einen Werththeil er vielmehr in den Händen des Käufers unberichtigt hat zurücklassen wollen. Aber dadurch hat doch dieser Werththeil seine Natur nicht ändern können. Wie der Käufer nur Rentenfonds fortgegeben, hat auch der Käufer nur Rentenfonds empfangen. Also auch, was von der Berichtigung rückständig geblieben und creditirt worden, ist nur rückständiger Rentenfonds. Diesen Rückstand nicht als

rückständigen Rentenfonds, sondern als rückständiges Capital schuldweise verschreiben zu wollen, hiesse abermals gestatten, Etwas als Etwas zu obligiren, was es nicht ist, und zwar abermals für eine Spielschuld, denn nur mittelst eines auf- und abschwankenden Zinsfusses ist auch hier dem Grundbesitz ein Capitalwerth angedichtet worden. Damit ist aber auch als einzig zulässige Rechtsform für die Belastung mit rückständigen Kaufgeldern der „census reservativus“ indicirt, wie denn auch diese Form des Rentenkaufs sich schon im altdeutschen Recht findet —⁶²⁾.

62) Im altdeutschen Recht hiess bekanntlich „eine Rente oder Gülte kaufen“ sein Capital in der Form des census auf Grundbesitz aushun, und fast möchte man versucht sein, daraus, dass der Ausdruck Renten- oder Gültenkau f und nicht Renten- oder Gültverkauf die Bezeichnung für diese Capitalanlage auf Grundbesitz ward, dass es damals mehr das Capital gewesen, das die Anlage in Grundbesitz in dieser Form gesucht, als dass der Grundbesitz die Aufnahme von Capital in dieser Form bedurft hätte. Wie dem indessen sein mag, es kamen auch damals schon alle Censusformen vor, die heute nothwendig sein würden. Es gab einen census constitutivus, der für ein mutuum palliatum angesehen ward, der kein Realrecht, sondern nur ein Pfandrecht constituirte und der deshalb im Zweifel immer Seitens des Schuldners ablöslich war; m. s. Sorber, Comment. de censu constitutivo seu mutuo palliato. Und es gab einen census reservativus oder für rückständige Kaufgelder; s. v. Buri, „Anmerkungen über Joh. Schilteri instit. jur. feud. germ. et longobard., herausgegeben von Runde“, wo für solchen cens. reserv., in der Bedeutung rückständiger Kaufgelder bei voller Eigenthumsübertragung, eine Urkunde aus dem Jahr 1252 angeführt wird. Sowohl der cens. constit. wie der cens. reserv. konnte dann irredimibilis oder redimibilis sein, jenachdem dem Rentenschuldner frei stand, die Rente für die geliehene oder eine andere verabredete Summe wieder abzulösen, oder verabredet war, dass dies nicht geschehen dürfe. Nach den von mir vorgeschlagenen Grundzügen eines den modernen Bedürfnissen

Die Frage also: Weshalb soll ein Grundbesitzer nicht sein Grundstück für ein Capital obligiren dürfen? ist

entsprechenden Rentenrechts würde jede Renteneintragung redimibilis sein, insofern es dem Rentenschuldner zu jeder Zeit frei stände, Land- wie Gutsrentenbriefe zwar nicht durch Capital, aber durch „Grundgeld“, durch Landrentenbriefe zu tilgen.

Noch ein Streiflicht möchte ich auf das deutsche „Zins“ fallen lassen, da es zur Aufhellung der Geschichte des Rentenrechts beiträgt.

Usura hiess der Zins des *foenus*, des Leihcapitals. *Census* hiess die Rentenabgabe von einem Grundstück. Unser Wort „Zinsen“ drückt heute das römische *usura*, den Capitalzins, aus und stammt dennoch von *census*, der Rentenabgabe eines Grundstücks bedeutete. Woher das? Weshalb, wenn doch unser Wort „Zinsen“ aus dem Lateinischen stammt, leitete es sich nicht aus *usura* ab, das seiner Zeit gerade Capitalzins bedeutete, sondern aus *census*, das gerade nicht Capitalzins, sondern Rentenabgabe von einem Grundstück bedeutete? Die Frage ist nicht uninteressant, denn sie begreift ein ganzes Stück Volkswirtschaftsgeschichte in sich. — Ich habe schon in Anmerk. 15 des Ersten Theils gezeigt, wie die christliche Kirche das *foenus* mit seiner *usura*, wegen dessen verheerenden Wirkungen auf den Grundbesitz, ganz verbot und statt dessen den *census*, den Rentenkauf, einführte, der kein verschleiertes Darlehn sein sollte, wie man später geglaubt hat, und der auch weit weniger ein Zinsverbot, als die Hypothekenanleihe in ihrer natürlichen Form war; m. s. auch Justus Möser a. a. O. Diese natürliche Hypothekenanleihe konnte aber damals ohne Schädigung der bestehenden industriellen Verhältnisse eingeführt werden, und zwar, weil Fabrikation und Capital sich überhaupt noch nicht zu selbstständigen Nationalproductions- und Nationalvermögenszweigen vom Grundbesitz geschieden hatten. Man war damals noch in den ersten Anfängen dieser Scheidung begriffen, die sich im 10., 11. und 12. Jahrhundert in dem beginnenden Gegensatz von Stadt und Land vollzog, so dass damals, selbst noch in den Städten, der Grundbesitz vor dem Capitalbesitz vorherrschend und deshalb auch in den Städten in der sog. „Häuserleihe“ — s. Arnold, Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten — der *census*, also die Hypothekenanleihe, die allgemeine Anleiheform war und auch natürlicher Weise sein konnte.

falsch gestellt. Richtig gestellt, ist sie so zu formuliren:
Ist es ein Eingriff in das Recht des Eigenthümers,

Aber in weiterer Entwicklung des Gegensatzes von Stadt und Land und damit auch der Absonderung der Fabrikation und des Capitals zu selbstständigen Nationalproductions- und Nationalvermögenszweigen häufte sich beim städtischen Grund- und Hausbesitz das bewegliche, sich reproducirende Capital immer mehr und überwog dann auch nach und nach den städtischen Hausbesitz für sich an Bedeutung. In der Stadt mussten sich also Anleihen und Credit mehren, denn selbständiges industrielles Leben bedarf zu seinem Gedeihen Anleihen und Credit, und mussten sich — in dem Verhältniss, wie das bewegliche und sich reproducirende Capital den städtischen Grund- und Hausbesitz an Bedeutung zu überwiegen begann — sogar als wesentlich gewerbliche Capitalanleihen mehren, die die Form des *foenus* und der *usura* schon hätten ertragen können, wenn auch der *census* noch immer die gebotene und zugleich auch mögliche Rechtsform auch für diese Anleihen war, da factisch noch der industrielle Unternehmer immer zugleich städtischer Hausbesitzer war. Gleichzeitig verfiel aber der ländliche Grundbesitz mehr und mehr in Unfreiheit und bei ihm verschwanden also gerade die Anleihen immer mehr. Nun stellte sich die Sache zwischen Stadt und Land so: Hier, beim ländlichen Grundbesitz, kam, selbst bei der Hypothekenanleihe, der „*census*“ factisch immer mehr in Wegfall; dort, im städtischen Leben, deckte der *census* immer mehr selbst solche Anleihen, die ihrer Natur nach *foenus* und *usura* hätten sein dürfen. So musste es denn in weiterer Entwicklung auch geschehen, dass, als nun nach und nach das kanonische Verbot des *foenus* und der *usura* — weil der ländliche Grundbesitz sich in seiner Unfreiheit indifferent dagegen verhielt und der städtische Capitalbesitz ihm entwachsen war — einschliel, und damit also auch die rein gewerbliche Capitalanleihe sich von der „Häuserleihe“ zu trennen vermochte, der einstweilen in „Zins“ verdeutschte *census* in seiner ursprünglichen und eigenen Bedeutung des Rentenkaufs mehr und mehr zu erlöschen und gerade in der entgegengesetzten Bedeutung des Capitalzinses — *foenus* und *usura* — bei jenen immer häufiger gewordenen gewerblichen Anleihen, für die er auch schon in der Form des Rentenkaufs seit

wenn das Gesetz verbietet, dass ein Grundstück als Capital obligirt werde?

Sehen wir genau zu!

Eigenthümer heisst nach § 1 a. a. O. des Allg. L.-Rs. „derjenige, welcher befugt ist, über die Substanz einer Sache oder eines Rechts — — zu verfügen“; und nach § 21 daselbst „heisst eingeschränkt das Eigenthum, wenn dem Eigenthümer gewisse Arten der Ausübung der darunter begriffenen Rechte versagt sind“.

Nun wird aber doch in der That der Grundeigenthümer durch das Verbot, sein Grundstück als Capital obligiren zu dürfen, weder in der Verfügung über die Substanz der Sache beschränkt, noch werden ihm dadurch gewisse Arten der Ausübung des Eigenthumsrechts untersagt. Vielmehr fasst das Rentenprincip, indem es ein landwirthschaftliches Grundstück nur als einen ewigen Rentenfonds behandelt, grade den Character der Substanz des Grundeigenthums besonders scharf auf und schliesst sich in allen Bestimmungen, die die freie Verfügung darüber regeln sollen, grade diesem Character genau an; denn selbst bei der

lange die Bezeichnung gewesen war, aufzuleben begann. Die zunehmende gewerbliche Capitalanleihe trug, mit einem Wort, den Namen der zurückgebliebenen Hypothekenanleihe davon. — Aber man sieht auch von diesem Punkt aus, wie von jedem andern der vorliegenden Materie, dass, da heute, in Folge der Freiheit des Grundeigenthums, das Hypothekencapital wieder mehr in den Vordergrund tritt, wir auch ebenso den census in seiner ursprünglichen sachlichen Bedeutung des Rentenkaufs wieder hervorziehen müssen, wenn wir auch seinen corruptirten Namen der Capitalanleihe belassen können.

schärfsten philosophischen Bestimmung des Begriffs von Substanz wird man im Grundeigenthum, das hier ja überall nur volkwirthschaftlich zu betrachten ist, auf kein anderes „Wesen“ stossen, als auf die Natur eines Rentenfonds, so dass grade alles Andere, was ihm der Verkehr sonst noch umgehängt, nur accidentell an ihm ist. — Und eben so wenig untersagt das Rentenprincip auch nur eine einzige Art der Ausübung der unter dem Eigenthum begriffenen Rechte, denn unter solcher Art könnte doch hier nur allein das Recht, das Grundstück für eine Schuld zu obligiren, zu verstehen sein. Allein dieses Recht wird nicht untersagt. Denn der Gesetzgeber untersagt, wenn er die Modalitäten der Ausübung dieser Art regelt, damit noch nicht diese Art der Ausübung selbst. So wenig wie die Vorschrift, dass eine Hypothek nur durch Eintragung in öffentliche Bücher bestellt werden kann, die im Pfandrecht liegende Art der Eigenthumsausübung untersagt hat, ebensowenig würde dies die Vorschrift thun, dass Grundeigenthum nur als Rentenfonds verhypothecirt werden kann. Im Gegentheile, der erstere Eingriff in die „Freiheit des Eigenthümers“ scheint grösser als der letztere zu sein, denn weshalb sollte der Eigenthümer nicht die Willensfreiheit haben dürfen, Jemanden, auch ohne Eintragung in öffentliche Bücher, ein Pfandrecht an seinem Eigenthum gewähren zu können? Hier wird dem Eigenthümer das Recht der Verpfändung überhaupt entzogen, wenn er nicht die vom Staat gegebene Vorschrift erfüllt; im Rentenrecht hingegen ist nur die auch bei allen andern Rechtsgeschäften wesentlich wiederkehrende sachge-

mässe Vorschrift enthalten, Grundeigenthum nur als das obligiren zu dürfen, was es ist. Vor der Rechtsauffassung, welche im Rentenrecht einen Eingriff in die Freiheit des Grundeigenthums erblickt, hätte daher zu ihrer Zeit die obligatorische Vorschrift der Intabulation als ein weit grösserer Eingriff verurtheilt werden müssen. Allein es geschah nicht, denn die Interessen schwiegen, da dem Capital nichts erwünschter sein konnte, als dass zu der Gewalt, die darin liegt, Grundbesitz als Capital obligirt zu bekommen, daneben auch noch die Sicherheit gefügt wurde, die in der Publicität der Hypothek liegt. Jetzt freilich, wo, wie ich gleich zeigen werde, die Einführung der Rentenschuld nur der letzte Schritt auf jener Bahn sein würde, welche, mit der Vorschrift der Intabulation beginnend, wieder zu völliger Reconstitution unseres altdeutschen Hypothekenrechts unter zeitgemässen Formen zurückführen würde, — jetzt werden diese Interessen überlaut.

Aber kehren wir nun noch zuletzt die Frage um!

Wenn so eben gezeigt worden, dass in dem Verlangen, dass Grundbesitz nicht als Capital, sondern nur als Rentenfonds verschuldet werden dürfe, kein Eingriff in die Freiheit des Grundeigenthums liegt, — was verlangt man denn eigentlich mit der Forderung, Grundbesitz als Capital obligiren zu dürfen?

Man verlangt damit eine Reihe von Widersinnigkeiten!

Man verlangt, erstens, damit, — einen sich niemals umsetzenden, niemals in seinem vollen Werth reproducirenden, sondern immerwährend nur Rente abwerfenden

und aus dieser Rente erst seinen Werth erhaltenden, immobilen Fonds als einen sich zu jeder Zeit umsetzenden, zu vollem Werth reproducirenden und deshalb auch jeder Zeit zu vollem Werth wieder flüssig werdenden, statt Rente Zinsen und zwar diese nach seinem eignen Werthbetrage abwerfenden mobilen, Fonds, also eine Feldmark als ein Capital, ein Ross für einen Vogel verschreiben zu dürfen. Ein Irrthum dieser Art würde bei jedem andern Rechtsgeschäft den Vertrag ungültig machen. Hier verlangt man, dass der Gesetzgeber nicht blos beide Augen dazu schliessen soll, dass beide Contrahenten wissentlich eine solche Verabredung treffen, er soll auch noch selbst dies Quiproquo für gültig erklären.

Man verlangt, zweitens, damit — die Freiheit des denkbar grössten Wuchers. Beim Capitalzins hat allerdings dieser Begriff seine Schrecken verloren. Der Zwang, Zinsen, ja möglichst hohe Zinsen für ein wirkliches Capital, das auch um doppelt so hohen Gewinn zu werben vermag, fordern zu dürfen und zahlen zu müssen, ist nach der richtigeren Auffassung unserer wirthschaftlichen Zeitverhältnisse in der That kein Wucher mehr. Aber hier, wo der Grundbesitz der durch die Gesetze selbst gezwungen wird, von sich abzutreten, auch noch gezwungen werden soll, was er abzutreten gezwungen wird, als Etwas abzutreten, was dieses nicht ist, hier sollte der Begriff Wucher wieder hervorgezogen werden, damit er um so schärfer von der öffentlichen Verurtheilung verfolgt werde. Denn in der

That, Grundbesitz als Capital verschreiben zu müssen, — ist eine Verschreibung, schlimmer als Shylocks Schein⁶⁵).

Man verlangt, drittens, sogar damit, — dass der Staat auch selbst noch die Noth, die den Grundbesitz zum Abschluss eines so wucherlichen Vertrages zwingt, schüren soll. Denn, — es sind nicht freiwillige Capitalaufnahmen, die zur Verschuldung des Grundbesitzes führen, es sind überhaupt keine Capitalaufnahmen. Es sind Grundwerthstheile selbst, die, in Folge positiver Institutionen des Staats, in Folge des gleichen Erbrechts und der freien Veräusserlichkeit des Grundbesitzes, diesen als Erbgelder und rückständige Kaufgelder zunehmend belasten. Es liegt ein Verschuldungszwang vor, dem sich der Grundbesitz gar nicht zu entziehen vermag und den der Staat, indem er jene Institutionen zugelassen hat und beschützt, selbst übt. Nun soll hier auch dieser Verschuldungszwang, an

63) Schon Graf Pfeil und Holtz-Alt-Marrin a. a. O. bedienen sich dieses trefflichen Vergleichs. -- Und heute, nach den im Abgeordnetenhaus zur Reform des Hypothekenrechts eingebrachten Vorlagen zu urtheilen, darf man wohl hinzusetzen: Und unsere Justitia scheint keine rettende Porzia werden zu wollen. -- In der Sitzung vom 23. Jan. d. J. erklärt nämlich der Reg.-Commiss. das in dieser Frage zur Bearbeitung kommende Material schon für „überreif“. Nimmt man freilich den bisherigen Kreis der unserm Pfandrecht zum Grunde liegenden volkswirtschaftlichen Anschauungen als unantastbar an und setzt dann auch noch das wirtschaftspolitische Princip, Grundbesitz zu einer Waare zu machen, als unanfechtbar voraus, so ist das Urtheil des Hrn. Reg.-C. sicherlich im Recht. Hat sich aber in jenen Kreis ein starker Irrthum eingeschlichen, der deshalb auch die Befolgung dieses Principis bedenklich macht, so möchte man, bevor man das juristische Material für „überreif“ erklärt, das wirtschaftliche noch erst etwas reifer wünschen.

sich, gar nicht angegriffen werden. Denn die aus diesem Zwange hervorgehende Schuldenlast an sich ist es nicht, die in einem aufsteigenden Staatswesen so drückend sein würde. Sie wird es nur in Folge jener Verschuldungsform, die der Staat bei seinem Verschuldungszwange unbegreiflicher Weise auch noch zulässt, in Folge jenes Wuchergeschäfts zulässt, das den Grundbesitz in der Verschuldungsnöth, die allein aus jenem Verschuldungszwange resultirt, auch noch zwingt, den Grundbesitz als Etwas verschreiben zu müssen, was er nicht ist. Nun stellt sich das Verlangen an den Staat, das Hypothekencapital zuzulassen, anders. Nun soll dadurch der Staat noch selbst zum Mitschuldigen aller dieser Wuchergeschäfte gemacht werden, fast als socius principalis und intellectueller Urheber in Einer Person. Denn die Unverschuldbarkeit der Güter hat grade er hinweggeräumt, grade er ist es, der durch sein Erbrecht und seine freie Veräusserlichkeit zur Verschuldung zwingt, und nun verlangt man auch noch, dass er die denkbar wucherlichste Form dafür gestatte.

Man verlangt, bei der heutigen Hypothekengesetzgebung, endlich, viertens, damit, — dass der Staat — diejenige Macht, die das Recht und den öffentlichen Glauben hüten und bewahren soll — dies ganze „Rechtsgeschäft“, das in seinem ersten Abschluss einen Widersinn und also eine Nullität birgt, das deshalb zu dem grössten Wucher führt, einen Wucher, der wieder nur aus einer Noth entspringt, die der Staat selbst durch seinen Verschuldungszwang herbeigeführt hat, dass der Staat — auch noch durch

seine Autorität in seinen öffentlichen Büchern, mittelst seiner Siegel und seiner Beglaubigung dies „Rechtsgeschäft“ für — legitim erklären soll!

In der That, — eine Cumulation von Widersinnigkeiten seltener Art thürmt sich in dem Verlangen auf, Grundbesitz als Capital obligiren zu sollen!

Aber die Krönung dieses Gebäudes ist doch nur, alle diese Forderungen auch noch im Namen der Freiheit des Grundeigenthums zu stellen! — Giebt es denn heute noch einen einzigen politisch besonnenen Menschen, der nicht zugäbe, dass — einen gleichen Taufwerth des Geldes und ein Steigen des Zinsfusses vorausgesetzt — eine kündbare Capitallast unendlich viel drückender ist, als eine unkündbare Feudallast? — —

Allerdings, — das Römische Recht gestattete, Grundbesitz als Capital zu verpfänden, und bisher hat immer noch das Römische Recht nicht bloß als das formell, sondern auch materiell richtigste, als das den realen Verhältnissen der Gesellschaft adäquateste Recht gegolten. Und, unzweifelhaft, mit Recht! — Aber „Vernunft wird Unsinn, Wohlthat Plage!“ Diejenigen realen volkswirtschaftlichen Verhältnisse, auf welche das Pfandrecht anwendbar ist, sind in der heutigen Gesellschaft andere geworden, als sie in der Römischen Gesellschaft waren!

In Rom, namentlich zur Zeit, als sich vorzugsweise sein Privatrecht ausbildete, fielen noch Fabrikation und Handel mit dem Grundbesitz zusammen, zu jener einheitlichen

Haus- und Productions-wirthschaft zusammen, welche die Griechen Oikos, die Römer *res familiaris* nannten⁶⁴). Deshalb konnte, bei Aufnahme von Schulden, überhaupt nicht die reine Grundverschuldung, die bei uns nur die Grundrente belastet, eintreten, denn in Folge des damaligen Zusammenfallens der heute auseinanderfallenden Nationalproducts- und Nationaleinkommenszweige waren auch Grundbesitz und Capital und Grundrente und Capitalrente selbst noch nicht kenntlich zu unterscheiden. Indem also Grundbesitz und Capital und Grundrente und Capitalgewinn noch in dem Einen Oikenbesitz und dem Einen Oikeneinkommen zusammenfielen, war das Capital auch noch nicht so frei, wie heute, und der Grundbesitz noch nicht so hülflos, wie heute. Das sprach sich denn auch im Schuld- und Pfandrecht aus: Es konnte weder schon die reine Wechselform, noch auch schon die reine Grundschuldenform geben. Es war das *aes alienum*, das *foenus* überhaupt, für das Hypothek oder *Pignus* gegeben ward und für das daher, auch bei der Hypothek, Grundbesitz und Capital und Grundbesitz-, Fabrikations- und Handelseinkommen zumal hafteten. Aber deshalb war damals auch das kündbare Hypothekencapital leichter zu ertragen,

64) Ich glaube zur Aufklärung dieses volkswirtschaftlichen Grundverhältnisses der antiken Gesellschaft durch meine beiden Abhandlungen: „Zur Geschichte der agrarischen Entwicklung Roms“ und „Zur Geschichte der Römischen Tributsteuern!“ in Hildebrand's Jahrbüchern u. s. w. beigetragen zu haben. — Man sehe auch v. Scheel, „Die wirtschaftlichen Grundbegriffe im Corp. jur. civ.“, ebendas. Viert. Jahrg. Bd. I Hft. 5.

denn der Grundbesitzer war nicht blos Grundbesitzer allein, er war, wie der wirthschaftliche Sprachgebrauch jener Zeit sich ausdrückte, Possessor überhaupt, er war ausser Grundbesitzer auch noch Fabrikant und in der ersteren Zeit auch noch Kaufmann dazu. Deshalb durfte also seiner Zeit das Römische Recht auch das kündbare Hypothekencapital dulden⁶⁵). Vernunft war damals

65) Es durfte, ja musste sogar noch weiter gehen. — Wie es die Hypothek des Grundbesitzes als Capital gestattete, so gestattete es sogar die Hypothek auch an beweglichem Gut. — Justus Möser a. a. O. sagt da, wo er die „Colonie“ beschreibt, an der er die Nothwendigkeit der Wiedereinführung des Rentenrechts demonstrirt: „Unsere Rechtsgelehrten, die von dem Unterschiede des pignoris und der hypothecae handeln, tappen im Dunkeln, so lange sie nicht auf den grossen Plan jener Colonie zurückgehen. Der Bankschreiber, der Jemandem ein Folio auf bewegliches Vermögen gegeben hätte, ohne sich dieses einliefern zu lassen; oder, um nach unserer Art zu reden, der Richter, der eine Hypothek auf bewegliches Vermögen aufnimmt, würde als ein öffentlicher Verfälscher bestraft werden, wenn ihn der Gesetzgeber nicht für dieses Brandmal gesichert hätte.“ — Dagegen sagen Ulpian l. 9 §. 2 D. 13. 7: *Proprie pignus dicimus, quod ad creditorem transit; hypothecam, cum non transit, nec possessio ad creditorem*; und Marcian l. 5 §. 1 D. 20. 1: *Inter pignus et hypothecam tantum nominis sonus differt.* — Möser und Ulpian waren gewiss gleich grosse Rechtsgelehrte, — wie kann also der Eine die Bestellung einer Hypothek an beweglichem Gut, nach natürlichen Rechtsbegriffen, für eine Fälschung erklären, während der Andere nichts darin findet, das diesen Begriffen zuwiderliefe? — Die Antwort ist unmöglich, wenn man sie nicht aus dieser Verschiedenheit der volkswirthschaftlichen Verhältnisse schöpft, die der antiken und der germanischen Gesellschaft zum Grunde liegen. Sie wird leicht, wenn man sich eben erinnert, dass in der antiken Welt unbeweglicher und beweglicher Besitz nicht schon, wie in dem Gegensatz von Stadt und Land in der germanischen Welt auseinander-, sondern im Oikenbesitz noch in Eins zusammenfielen, und zwar

noch nicht Unsinn geworden. Dennoch unterblieben, wie ich Anm. 15 des Ersten Theils gezeigt, die schädlichen Wirkungen des *foenus* auf den Landbau auch damals nicht ganz. Aber ich habe auch in den angeführten Schriften von mir gezeigt, wie der römische Freihandel nach und nach den *Oikos* auflöste, und sich zuletzt nur noch dessen *disjecta membra* in der Römischen Gesellschaft vorfanden. In demselben Maasse, in welchem sich dabei, im *Colonat*, die Rohproduction von der Fabrikation sonderte, nahm auch das *foenus* an Gemeinschädlichkeit zu; die Vernunft begann Unsinn, die Wohlthat begann Plage zu werden, so, dass im letzten Stadium des Reichs, unter den christlichen Kaisern, die Kirche den Klerikern aus diesen Gründen das *foenus* sogar schon ganz verbot. Aber jene *disjecta membra* des *Oikos* wurden, in dieser ihrer Trennung, nach der Völkerwanderung, in der germanischen Gesellschaft, die Elemente einer neuen Volkswirtschaftsordnung. — Zu „Stadt“

dergestalt zusammenfielen, dass als *fructus* eines Grundstücks auch Fabrikwaaren galten, und der Unterschied zwischen *fructus naturales* und *industriales*, der in allen deutschen Rechten vorkommt, noch gar nicht einmal gefasst werden konnte. Die Römer hätten also entweder auf die Hypothek überhaupt verzichten und also auch jedes Grundstück nur als *pignus* verpfänden müssen, oder mussten auch die Hypothek an beweglichem Gut statuiren. Natürlich zogen sie diese Ausdehnung des Hypothekenbegriffs vor. Indessen, nachdem sich in der germanischen Welt jene sociale Scheidung von unbeweglichem und beweglichem Besitz vollzogen hatte, fiel dieser Grund fort; Hypothek und Faustpfand könnten sich jetzt auf ihren natürlichen Begriff zurückziehen, und viele deutsche Particularrechte erklärten daher auch die Hypothek an beweglichem Gut für ungültig.

und „Land“ sonderten sich jetzt Fabrikation und Rohproduction; stellte sich jetzt, als „Land“, dem als „Stadt“ sich sondernden Capital ein eigener Grundbesitz und damit auch einer besondern Capitalrente eine alleinige Grundrente gegenüber. Hätte man auch jetzt noch das Römische Hypothekencapital beibehalten, so wäre in der That auch damals schon Vernunft vollständig Unsinn geworden. Aber unsere Vorfahren waren weiser als wir, und, einer Seits im Wechselrecht, und, anderer Seits, im deutschen Hypothekenrecht, — in diesem Hypothekenrecht mit seiner Auflassung, seinen öffentlichen Büchern, der Selbständigkeit der Grundschuld und vor Allem der Rentenschuld, — wurde dies Mal in der That mit den neuen volkswirthschaftlichen Grundverhältnissen auch gleich deren eignes Recht „mitgeboren“. — Sollten wir uns dieser Weisheit unserer Altvordern heute zu schämen haben? Als eines „Hirngespinnstes“ zu schämen haben, wie die neue Weisheit einer Naseweisheit das Rentenprincip nennt⁶⁶⁾? Im Gegentheil, das Rentenprincip, das ich der heutigen Zeit wieder klar zu machen suche, ist so wenig ein Hirngespinnst, ist auch so wenig für einen Eingriff in die Freiheit des Grundeigenthums zu halten, dass es, -- nachdem jenes unser ureignes deutsches Hypothekenrecht durch die Sündfluth des Römischen Rechts, unter Beihülfe noch anderer böser Mächte, wieder für ein Paar Jahrhunderte hinweggeschwemmt worden, — vielmehr nur der letzte Schritt auf der Bahn ist, die uns zu ihm zurückführt, einer Bahn, die wir seit 150 Jahren auch

66) Nationalzeitung Jahrg. 1868 Nr. 425.

schon wieder zu betreten angefangen haben. Denn, mit dem Tage, wo der zweite König der Preussen verordnete: „In dieser Registratur und Landbuch sollen verzeichnet werden — — alle Pfandescontracte — alle Obligationes und Verschreibungen, worinnen des Besitzers Gut zur Hypothek verschrieben wird“; — und weiter: „Und obwohl die Obligationes und darinnen verschriebene Hypotheken, wenn sie in dem Landbuch nicht registrirt worden, nicht schlechterdings nichtig und ohne alle Verbindlichkeit seien, so sollen doch diejenigen, so in das Landbuch verzeichnet worden, die Prälation in allem was zur Hypothek verschrieben ist, von dem Tage an, an welchem die Sache bei der Landschaft übergeben und die Registrirung gesucht worden, vor allen andern Verschreibungen — — haben⁶⁷⁾“ — mit dem Tage dieser Verordnung verlassen wir auch schon wieder jenes nicht etwa bloß fremdländische, sondern sogar einer früheren historischen Welt angehörige Pfandrecht, ein Pfandrecht, vermöge dessen, in einem Mischmasch von unbeweglichem und beweglichem Gut, derjenige Besitz, der bisher noch immer als die Hauptgrundlage aller Staaten gegolten — der Grundbesitz — gleichsam im Dunkeln verschuldet und veräußert werden konnte. — Und an diesem Faden der Publicität haben wir uns seitdem auch schon weiter fortgeholfen. — Schritt vor Schritt, wie in Etapen, streben wir zu jedem der obengenannten Momente des altdeutschen Pfandrechts wieder zurück. — Die „Auflassung“ ist be-

67) Constitution vom 2. Mai 1718. Rabe, Sammlung Preussischer Gesetze I. 1.

reits unsern Kammern wieder vorgelegt. — Die selbständige Natur der dinglichen Rechte an Grund und Boden, — die Grundschild — ist ein von allen Seiten vertheidigter Grundsatz⁶⁸⁾, ein von unseren realen Verhältnissen — ich möchte sagen — ausgeschriebenes Postulat. — Sollte die Rentenschuld nicht nothwendig folgen müssen? — Bekker fährt da, wo er „Anerkennung der Grundschilden (Hypothecken) als selbständiger dinglicher Rechte am Grund und Boden“ fordert — S. 14 seiner bekannten Schrift — mit Recht fort: „Es handelt sich hierbei um zweierlei. Einmal, die Ablegung des accessorischen Characters der Hypothecken. Ein greifbares (publicirtes) Recht zum Annex eines nicht greifbaren, und damit ersteres von den Schicksalen des letzteren abhängig zu machen, ist ein logischer Widerspruch, der in die Wirklichkeit gesetzt zu practischen Inconvenienzen führen muss. Diese sind in dem bisherigen Rechtsleben nicht ausgeblieben. Wenn man dennoch daran fast überall festgehalten hat, so ist dies geschehen, einmal in Folge der Autorität des römischen Rechts, dem gegenüber man nur langsam sich dahin durchringen konnte, die moderne Hypothek, ähnlich der Inhaberpapierforderung und dem Aktienrecht, als eigenartiges Product des Geldverkehrs unserer Tage anzuerkennen, dann aus Furcht, der Credit der Hypothecken könne leiden, wenn die concurrirende Personalhaftung in Fortfall käme“. — Also: res obligatur! — Aber, wenn nun dies endlich auch geschehen, — wird man sich dann

68) Mascher, Das deutsche Grundbuch und Hypotheckenwesen S. 568 ff.

noch vor der raisonnabelsten Folgerung unter allen sperren können, vor der Folgerung, dass diese res auch nur als Das obligirt werden könne, was sie ist — nur als Rentenfonds, dass also Grundbesitz nur Rentenschulden tragen dürfe? — —

Möchten wir doch nicht vor diesem letzten Schritte stehen bleiben! — Besser wäre, wieder umzukehren, und, unter Beibehaltung der principiellen Verschuldungsfreiheit des Grundbesitzes, alle practischen Verschuldungsschwierigkeiten, denen wir durch eine Hypothekenreform entgehen wollen, wieder um ihn aufzuhäufen, als, unter Beibehaltung des Capitalisationsprincips, diese Schwierigkeiten zu beseitigen, damit den Grundbesitz zu einem immer schwunghafteren Handelsartikel zu machen, aber damit ihn auch immer mehr jenen untrennbaren Begleitern des Capitalisationsprincips — der Gefahr, der Spielchance und der Lüge — zu überantworten, die dann ihrer Seits wieder nicht verfehlen werden, ihn immer häufigeren und schmerzlicheren Crediterisen entgegenzuführen. — Preussen hat, unter Allen zuerst, die Bahn zur Rückkehr zum Rentenrecht wieder eingeschlagen: Preussen sollte, unter Allen zuerst, sich auch zu dem letzten Schritt auf dieser Bahn entschliessen!

6. Das Rentenprincip und das Recht des Capitals.

Von der Freiheit des Grundeigenthums flüchten sich die Gegner des Rentenprincips zum Rechte des Capitals.

Der erste aus dem Rechte des Capitals hergenommene

Einwurf richtet sich deshalb gegen das Rentenprincip, weil es keine Amortisation zulässt.

Das ist nämlich auch den enragirtesten Anhängern des freihändlerischen Capitalismus schon klar geworden, dass der Grundbesitz kein kündbares Hypothekencapital zu ertragen vermag⁶⁹⁾, denn der Grundbesitz wirft nur Rente ab und jede Hypothekenschuld hat wesentlich nur diese Rente zum Pfande. Ob diese Rente durch einen augenblicklich niedrigen Zinsfuss zu einem scheinbar grossen Capital aufgeblasen wird, macht wesentlich das Pfand nicht anders. Die Grundschuld ist daher auch ihrer Natur nach nur Rentenschuld. Um sich also nicht um die Capitalforderung zu bringen und doch zugleich dem Grundeigenthum zu Hülfe zu kommen, versucht man sich aus dem verderblichen Widerspruch einer kündbaren Grundrentenschuld durch die Unkündbarkeit der Capitalschuld zu retten. Dies ist aber kein minder grosser Widerspruch, denn vor der nationalökonomischen Logik ist eine unkündbare Capitalschuld keine geringere *contrad. in adject.*, als eine kündbare Grundrentenschuld, da grade die Natur des Capitals darin besteht, sich immer seinem vollen Werth nach umzusetzen, zu reproduciren und flüssig zu erhalten, also die Eigenschaft, die Kündbarkeit ertragen zu können, inhärent hat. Mittelst der Amortisation, welche dem Grundbesitzer die Unkündbarkeit und dem Capitalisten die Rückzahlung des Capitals sichern soll, sucht man also auch aus diesem zweiten Widerspruch heraus zu kommen.

Dass durch die Unkündbarkeit der Capitalschuld noch

69) M. s. Anm. 13 des Ersten Theils dieser Schrift.

nicht alle Nachteile des Capitalisationsprincips vom Grundbesitz genommen werden und eine mit der Unkündbarkeit verbundene Amortisation den Interessen des Grundbesitzes sogar noch mehr widerspricht, glaube ich dargetha zu haben; — hier ist lediglich die Frage des Rechts des Capitals auf Amortisation zu untersuchen.

Das Rentenprincip entzieht den „Capitalisten“ allerdings das Kündigungsrecht, ohne ihnen dafür die Amortisation mittelst Annuitäten zuzugestehen, — aber wer sind denn diese „Capitalisten“? —

Lösen wir erst die Fusion, die sich auch hier wieder unter diesem Begriffe verbirgt! —

Die „Capitalisten“, die bei Grundverschuldung in Betracht kommen, sind entweder Mit- oder Vorbesitzer gewesen, die nur ihre Besitzantheile als Grundschulden im Grundstück haben stehen lassen, oder auch wirkliche Capitalisten, die in der That bewegliches Capital für die Grundschuld hingegeben haben. Ich habe auch gezeigt, dass die Grundschulden der zweiten Kategorie einen verschwindend kleinen Theil gegen die der ersten ausmachen.

Was nun die „Capitalisten“ der ersten Kategorie betrifft, wie kommen diese überhaupt dazu, ein Kündigungsrecht zu beanspruchen? — Wenn wir nur den Ursprung dieser Art Schulden fest in's Auge fassen, können wir in der Antwort auf diese Frage gar nicht irre gehen! — In allen Verschuldungsfällen dieser Art, haben wir fest zu halten, ist es niemals das Capital, das leiht, sondern der Grundbe-

sitz, der abgiebt. Erbtheile und Kaufgelderreste sind ursprünglich nichts als Grundwerthsantheile. Nun ist aber der Grundwerth seiner Natur nach nur Ertragswerth, nur ein immerwährender Rentenfonds. Er kann also auch, wenn keine Abfindung in Land eintreten soll, sowohl bei Erbtheilungen, als auch, wenn dem Vorbesitzer ein jus reserv. domin. für den nicht vollausbezahlten Besitz vorbehalten bleiben soll, — in diesen Erbtheilen und Kaufgelderresten nur Ertragswerthstheile oder Rentenwerththeile, d. h. immerwährende Rente abtreten. Ihrer Natur nach bestehen daher auch sämtliche Schulden, die dieser ersten bei Weitem bedeutendsten Kategorie angehören, ursprünglich nur aus Rentenschulden. Capitalschulden haben ursprünglich niemals in ihnen vorgelegen. Sie sind vielmehr, richtig bezeichnet, geborene Rentenschulden. Wenn aber das ist, ist auch bei allen Schulden dieser Art der Amortisationsanspruch von selbst ausgeschlossen, denn immerwährende Rentenschulden sind ja eben ihrer Natur nach weder kündbar noch mittelst Annuitätenzahlung amortisationsfähig.

Freilich müssen die Rentenabfindungen, wenn sie Schulden bleiben, eingetragen werden. Aber offenbar würde die Eintragung an sich die Natur der Schulden nicht ändern, könnte also auch nicht Rentenschulden zu Capitalschulden stempeln; die Eintragung geschieht immer nur zur Sicherheit der Schulden. Dagegen werden heute allerdings diese geborenen, ihrer Natur nach unkündbaren und unamortisirbaren Rentenschulden gleich als künd-

bare Capitalschulden eingetragen. Aber hier liegt eben der Knoten. Woher dies? Mit welchem Recht? Sieht man genauer zu, so involvirt diese apriorische Eintragung geborener Rentenschulden in der Form kündbarer und deshalb, bei vereinbarter Unkündbarkeit, auch amortisations-fähiger und -pflichtiger Capitalschulden eine Erschleichung größter Art. Ich zeige ja wiederholt, dass in diesem Act keine bloße Novation mehr, die nur ein Rechtsverhältniss einem andern Rechtsverhältniss, sondern zugleich eine Spiegelfechtereie vorliegt, die fälschlich den Namen der Sache einer Art dem der Sache einer ganz andern Art unterschiebt. Nur diese Täuschung ist es, von der das Rentenprincip den Grundbesitz befreiet. Indem bei allen Schulden dieser ersten Kategorie die Rentenschuld nur wieder in ihr natürliches Recht eingesetzt wird, wird keinem wirklichen Capital ein natürliches Kündigungsrecht und, wenn dafür Unkündbarkeit gewährt wird, an dessen Stelle tretendes Amortisationsrecht entzogen, sondern giebt umgekehrt nur ein Pseudocapital ein fälschlich usurpirtes Kündigungs- resp. Amortisationsrecht zurück.

Anders scheint allerdings, auf den ersten Anblick, der Fall bei den wenigen Grundschulden der zweiten Kategorie zu liegen, für die in der That wirkliches bewegliches Capital hingegeben wird. — Allein, wenn der Gesetzgeber die kündbare Hypothekenschuld überhaupt verboten hat, aus guten Gründen verboten hat, weil er nämlich nicht die Rechtsgültigkeit einer Täuschung, wie die ist, ein Ross für einen Vogel zu verschreiben, glaubt legalisiren zu dürfen,

so darf man doch sicherlich den Capitalisten dieser Art, wenn ihnen im Rentenprincip mit dem Kündigungsrecht auch das Amortisationsrecht entzogen wird, entgegenhalten: *Volenti non fit injuria*. — Oder geschieht den Capitalisten Frankreichs oder Englands, die freiwillig auf neue Staatsrenten zeichnen, ein Unrecht? —

„Unsere Einbildung muss nur erst recht wieder gewöhnt werden!“

Man sollte überhaupt nicht bei Grundschulden von „Capitalisten“, sondern nur von Grundgläubigern sprechen, denn Mit- oder Vorbesitzer, die Grundwerththeile im Grundstück haben „stehen lassen“, sind weder je Capitalisten gewesen, noch sind sie es durch das Stehenlassen geworden; und Capitalisten, die auf Grund und Boden geliehen, d. h., richtig gesprochen, sich auf Rente eingekauft haben, haben aufgehört, es zu sein. —

Der zweite aus dem Rechte des Capitals hergenommene Einwurf ist, dass die dem Grundbesitz in Folge einer Zinsfusssteigerung nachtheilig werdenden Chancen des Capitalprincips durch das Rentenprincip nur umgekehrt, nur dem Grundbesitz abgenommen und dem „Capital“ aufgelegt würden⁷⁰⁾.

Indessen, macht man sich alle durch das Rentenprincip

70) Diese Einwendung ist mir von einem Manne gemacht worden, der sich mit der vorliegenden Frage amtlich zu beschäftigen hat. Ich gehe um so genauer auf dieselbe ein.

veränderten Chancen vollständig klar, so wird man finden, dass auch diese Einwendung falsch ist.

Hier muss man vor Allem, um sich nicht in dem Gewirr aller Wechselfälle, die unter dem Capitalprincip, wie dem Rentenprincip in Folge des Standes und der Schwankungen des Zinsfusses vorkommen können, zu verlieren, zweierlei im Auge behalten: — einmal, den schon oben hervorgehobenen Unterschied des Ursprungs der Grundschulden. — dass nämlich die einen aus Aufnahme von wirklichem Capital, die andern aus Abfindungen für Mitbesitz herrühren; — zweitens, den Unterschied der Wirkungen des Standes resp. der Veränderung des Zinsfusses, einmal beim Abschluss der Grundverschuldung, sodann nach dem Abschluss derselben, denn zur Zeit des Abschlusses kann immer nur ein und derselbe Zinsfuss massgebend sein und erst nach dem Abschluss kann eine Bewegung des Zinsfusses die bisherigen Chancen zwischen Grundbesitz und Capital alteriren. —

Dies festgehalten, stelle ich in dem folgenden Tableau alle Chancen, welche sich, sowohl unter dem Capital- wie dem Rentenprincip, sowohl zur Zeit des Abschlusses als auch nach dem Abschluss der Grundverschuldung, sowohl zwischen Grundbesitzer und wirklichen Capitalisten als auch zwischen Grundbesitzer und Mitbesitzern, sowohl in Folge des verschiedenen Standes als auch der verschiedenen Bewegung des Zinsfusses, nur denkbarer Weise geltend machen können, synoptisch einander gegenüber.

Unter dem Capital-princip

wird auf einen den Veränderungen des Zinsfusses unterworfenen und insofern selbst veränderlichen Capitalgrundwerth ein fester Capitalbetrag eingetragen, der eine nach der Veränderung des Zinsfusses sich verändernde Rente abwirft.

Unter dem Renten-princip

wird auf einen den Veränderungen des Zinsfusses entzogenen und insofern selbst unveränderlichen Rentengrundwerth ein fester Rentenbetrag eingetragen, der einen nach den Veränderungen des Zinsfusses sich verändernden Capitalwerth repräsentirt.

Eine gleiche Grundrente unter beiden Principien vorausgesetzt, stellen sich also die Chancen:

I. Zur Zeit des Abschlusses des Schuldverhältnisses, also zwischen Grundbesitzern und denen, die ihr Vermögen gegen eine Grundsuld hingeben.

a. Wenn der Zinsfuss niedrig ist.

1. Zwischen Grundbesitzern und wirklichen Capitalisten so:

α. Auf einen zur Zeit hohen Capitalgrundwerth wird das angeliehene Capital zu diesem seinem festen Capitalbetrage eingetragen und wirft zur Zeit eine verhältnissmässige niedrige Rente ab. Der Capitalist erhält und der Grundbesitzer giebt wenig Rente für ein bestimmtes Capital.

β. Auf den vom Zinsfuss unberührten Rentengrundwerth wird die verkaufte Rente in diesem ihrem festen Rentenbetrage eingetragen und repräsentirt zur Zeit einen hohen Capitalwerth. Der Capitalist erhält und der Grundbesitzer giebt auch hier wenig Rente für ein bestimmtes Capital.

2. Zwischen Grundbesitzern und Mitbesitzern so:

α. Ein zur Zeit hoher Capitalgrundwerth kommt zur Theilung. Die Erbquoten oder die reservirte Eigenthumsquote der Mitbesitzer bestehen also in verhältnissmässig grossen Capitalbeträ-

β. Der vom Zinsfuss unberührte Rentengrundwerth kommt zur Theilung. Die Erbquoten oder die reservirte Eigenthumsquote bestehen also in den durch das Theilungsverhältniss bestimm-

gen, die auch zu diesen festen Beträgen eingetragen werden und zur Zeit eine geringe Rente abwerfen.

ten Rentenbeträgen, die zu diesen festen Beträgen angetragen werden und zur Zeit verhältnissmässig grosse Capitalbeträge repräsentiren.

b. Wenn der Zinsfuss hoch ist.

1. Zwischen Grundbesitzer und wirklichen Capitalisten so:

α. Auf einen zur Zeit niedrigen Capitalgrundwerth wird das angeliehene Capital zu diesem seinem festen Betrage eingetragen und wirft zur Zeit eine hohe Rente ab. Der Capitalist erhält und der Grundbesitzer giebt jetzt viel Rente für ein bestimmtes Capital.

β. Auf den vom Zinsfuss unberührten Rentengrundwerth wird die verkaufte Rente als fester Rentenbetrag eingetragen und repräsentirt zur Zeit einen verhältnissmässig geringen Capitalbetrag. Der Capitalist erhält und der Grundbesitzer giebt auch hier viel Rente für ein bestimmtes Capital.

2. Zwischen Grundbesitzer und Mitbesitzern so:

α. Ein zur Zeit niedriger Capitalgrundwerth kommt zur Theilung. Die Erbquoten oder die reservirte Eigenthumsquote bestehen also in verhältnissmässig geringen Capitalbeträgen, die auch zu diesen festen Beträgen eingetragen werden und zur Zeit eine hohe Rente abwerfen.

β. Der vom Zinsfuss unberührte Rentengrundwerth kommt zur Theilung. Die Erbquoten oder die reservirte Eigenthumsquote bestehen also in den durch das Theilungsverhältniss bestimmten Rentenbeträgen, die auch zu diesen festen Beträgen eingetragen werden und zur Zeit geringe Capitalbeträge repräsentiren.

II. Nach dem Abschluss des Schuldverhältnisses, also zwischen Grundschuldnern und Grundgläubigern.

a. Wenn der Zinsfuss fällt.

1. Zwischen Grundschuldnern und Grundgläubigern, die wirkliche Capitalisten gewesen, so:

α. Der Capitalgrundwerth steigt. Das zu einem bestimm-

β. Der Rentengrundwerth bleibt derselbe. Die verkaufte

ten Beträge angeliehene und zu diesem festen Betrage eingetragene Capital nimmt jetzt einen geringeren Theil des neuen Capitalgrundwerthbetrages ein und wirft auch eine geringere Rente ab. Dem Grundschuldner wächst jetzt auf doppeltem Wege Vermögen zu: einmal fällt ihm die ganze Steigerung des Capitalgrundwerths allein zu, und, zweitens, fällt ihm auch eine Erhöhung seiner Rente zu. Der frühere Capitalist verliert diese Rente, verliert oder gewinnt an seinem hingegebenen Capitalbetrage nichts, da der eingetragene Betrag denselben auch noch nach gefallenem Zinsfuss genau deckt, gewinnt aber an Sicherheit dieses eingetragenen Betrages.

2. Zwischen Grundbesitzern und gewesenen Mitbesitzern so:

α. Der Capitalgrundwerth steigt. Die zu ihrer Zeit aus der Theilung des Grundbesitzers und der Mitbesitzer hervorgegangenen, nach dem damaligen Capitalgrundwerth normirten und dann zu diesen bestimmten Capitalbeträgen eingetragenen Erbquoten oder reservirte Eigenthumsquote nehmen jetzt einen geringeren Theil vom neuen Capitalgrundwerth ein. Dem Grundbesitzer wächst also auch hier auf doppeltem Wege Vermögen zu. Ihm fällt auch hier, einmal, die ganze Steigerung des Capitalgrundwerths allein zu, und, zweitens, der Theil der Rente, den die Grundgläubiger jetzt weniger bekommen.

und zu diesem ihrem festen Betrage eingetragene Rente nimmt nach wie vor denselben Theil vom Grundwerth ein, repräsentirt aber jetzt, eben so, wie die dem Besitzer verbliebene Rente, einen grösseren Capitalwerthbetrag. Es tritt also weder in Bezug auf die Theilung der Rente, noch in Bezug auf den von der Grundschuld eingenommenen Grundwerth, noch auf die Sicherheit dieser Grundschuld ein anderes Verhältniss zwischen Grundschuldner und Grundgläubiger ein. Keiner von beiden Theilen verliert in diesen Beziehungen etwas, beide Theile gewinnen aber gleichmässig an Capitalwerth ihrer eingetragenen Rentenbeträge.

β. Der Rentengrundwerth bleibt derselbe. Die zu festen Rentenbeträgen eingetragenen Grundwerthquoten nehmen nach wie vor denselben Theil vom Grundwerth ein. Der Grundbesitzer gewinnt weder an Grundwerth noch an Rente; die früheren Mitbesitzer verlieren weder an Rente, noch an Sicherheit. Die für sie eingetragenen Rentenbeträge decken auch noch, nach wie vor, die Grundwerthquoten, die sie für die Grundschuld hingegeben. Zwischen Grundbesitzer und Mitbesitzern hat also kein Gewinn- oder Verlustspiel stattgefunden, denn der Grundbesitz hat unter dem Rentenprincip überhaupt nicht

Diese früheren Mitbesitzer verlieren zunächst diese Rente; sie gewinnen dagegen an Sicherheit für die eingetragenen Capitalbeträge. An diesen Capitalbeträgen selbst gewinnen oder verlieren sie zwar nichts, aber diese decken hier nicht mehr die Grundwerthquoten, die die Mitbesitzer für die Grundschuld hingegeben, wie doch die für die früheren Capitalisten eingetragenen Capitalbeträge die für die Grundschuld hingegebenen Capitalien noch deckten, sondern bleiben im vorliegenden Fall, obwohl der zur Theilung gekommene Rentenwerth noch ganz derselbe geblieben ist, hinter denselben zurück. Nach Capitalgrundwerth gemessen, sind jetzt die Quoten der ausgeschiedenen Mitbesitzer kleiner, ist die des Grundbesitzers grösser geworden, haben also in dem Curspiel, dem hier der Grundbesitz unter dem Capitalprincip unterworfen ist, jene verloren und hat dieser gewonnen.

dem Curspiel unterlegen, dem ihn, bei Zinsfusschwankungen, das Capitalprincip unterwirft: dagegen sind die Capitalwerthbeträge, welche durch die eingetragenen Rentenbeträge repräsentirt werden, zugleich mit dem Capitalwerthbeträge des Rententheils gewachsen, den der Grundbesitzer im Gute behalten. In Folge des Fallens des Zinsfusses ist das Capitalvermögen beider Theile, der Grundschuldner wie der Grundgläubiger, gleichmässig gewachsen.

b. Wenn der Zinsfuss steigt.

1. Zwischen Grundbesitzer und gewesenen Capitalisten.

α. Jetzt fällt der Capitalgrundwerth. Das in einem bestimmten Betrage angeliehene und zu diesem festen Betrage eingetragene Capital nimmt jetzt einen grösseren Theil des neuen Capitalgrundwerthsbetrages ein und wirft auch eine grössere Rente ab. Jetzt wird das Vermögen des Grundbesitzers auf doppeltem

β. Genau wie ad II a. 1. β. — nur dass jetzt die Capitalwerthbeträge sowohl der eingetragenen Rentenbeträge der früheren Capitalisten als auch des dem Grundbesitzer im Gute verbliebenen Rententheils gleichmässig fallen.

Wege vermindert: einmal trifft ihn die ganze Verminderung des Capitalgrundwerths allein, zweitens verliert er auch durch die Zinserhöhung der eingetragenen Capitalien an seiner Rente. Der frühere Capitalist gewinnt diese Rente, verliert und gewinnt an seinem ausgeliehenen Capitalbetrage nichts, da der eingetragene Betrag denselben auch nach gestiegenem Zinsfuss genau deckt, verliert aber an Sicherheit des eingetragenen Betrages.

2. Zwischen Grundbesitzer und gewesenen Mitbesitzern.

α. Der Capitalgrundwerth fällt. Die zu ihrer Zeit aus der Theilung der Mitbesitzer nach dem damaligen Capitalgrundwerth normirten und dann zu diesen bestimmten Capitalbeträgen eingetragenen Erbquoten oder reservirte Eigenthumsquote nehmen jetzt einen grössern Theil vom neuen Capitalgrundwerth ein und werfen auch eine grössere Rente ab. Der Grundbesitzer verliert also hier auf doppeltem Wege an Vermögen. Ihn trifft einmal die ganze Verminderung des Capitalgrundwerths allein, und er verliert zweitens auch noch so viel Rente, als die Grundgläubiger jetzt an Zinsen mehr bekommen. Diese früheren Mitbesitzer sind jetzt die gewinnenden. Sie gewinnen zunächst an Rente. An Sicherheit für ihre eingetragenen Capitalbeträge verlieren sie zwar. Auch gewinnen oder verlieren sie an diesen Capitalbeträgen selbst

β. Genau wie ad II. a. 2. β, nur dass auch hier die Capitalwerthbeträge sowohl der eingetragenen Rentenbeträge der früheren Mitbesitzer, als auch des dem Grundbesitzer verbliebenen Rententheils gleichmässig fallen.

nichts, aber diese decken nicht mehr die für die Grundschild hingegebenen Grundwerthquoten, wie doch noch bei einer Zinsfusssteigerung die für frühere Capitalisten eingetragenen Capitalbeträge die zu ihrer Zeit für die Grundschild hingegebenen Capitalien deckten, sondern übersteigen jetzt dieselben, obgleich doch auch hier der zur Theilung gekommene Rentenfonds ganz derselbe geblieben ist. Im Verhältniss des gefallen Capitalgrundwerths sind jetzt die Grundwerthquoten der ausgeschiedenen Mitbesitzer grösser, ist die des Grundbesitzers kleiner geworden, haben dies Mal in dem über den Grundbesitz verhängten Cursspiel jene gewonnen und hat dieser verloren.

Dies Tableau enthält alle Chancen, die unter dem Capital- wie Rentenprincip, Grundbesitzer oder Capitalisten und Mitbesitzer, und Grundschildner oder Grundgläubiger der einen oder der andern Art, bei irgend einem Stande oder irgend einer Schwankung des Zinsfusses, denkbarer Weise treffen können.

Ist danach der Einwurf gegründet, dass das Rentenprincip nur die Chancen des Capitalprincips umkehre, die nachtheiligen Chancen des Capitalprincips vom Grundbesitz abnehmen, um sie dem Capital aufzulegen?

Wie man sieht, nicht. Denn

was die Chancen zwischen dem Grundbesitzer und dem **wirklichen Capitalisten** betrifft,

so stellen sich unter dem Capitalprincip, wo der Capitalbetrag unveränderlich und die davon abfallende Rente veränderlich ist, dieselben so: — Zur Zeit des Abschlusses des Schuldverhältnisses hat, wenn der Zinsfuss hoch ist, der Capitalist oder Darlehnsgeber den Vortheil und der Grundbesitzer oder Darlehnsnehmer den Nachtheil; wenn er niedrig ist, der Grundbesitzer oder Darlehnsnehmer den Vortheil und der Capitalist oder Darlehnsgeber den Nachtheil. Nach dem Abschluss hat eben so, wenn der Zinsfuss steigt, der Capitalist, jetzt Grundgläubiger, den Vortheil und der Grundbesitzer, jetzt Grundsschuldner, den Nachtheil; wenn er fällt, der Grundbesitzer, jetzt Grundsschuldner, den Vortheil und der Capitalist, jetzt Grundgläubiger, den Nachtheil. -- Unter dem Rentenprincip hingegen, wo der Rentenbetrag unveränderlich und der durch ihn repräsentirte Capitalwerthbetrag veränderlich ist, stellten sich die Chancen so: — Zur Zeit des Abschlusses hat, wenn der Zinsfuss hoch ist, auch hier der Capitalist oder Rentenkäufer den Vortheil und der Grundbesitzer oder Rentenverkäufer den Nachtheil; wenn er niedrig ist, der Grundbesitzer oder Rentenverkäufer den Vortheil und der Capitalist oder Rentenkäufer den Nachtheil. Nach dem Abschluss aber kehren sich die Chancen um. Wenn der Zinsfuss steigt, verliert, wenn der Zinsfuss fällt, gewinnt der Rentengläubiger insofern, als die Rente im ersteren Fall einen geringeren, im zweiten einen grösseren Capitalbetrag repräsentirt. Der Rentenschuldner hingegen ist jetzt bei den Chancen der Zinsfusschwankungen nur insofern interessirt, als er, wenn

der Zinsfuss steigt, leichter oder mit einem geringeren Capital, wenn er fällt, schwerer oder mit einem grösseren Capital, die Rente zurückkaufen und also die Rentenschuld abtragen kann⁷¹⁾).

Allerdings werden also die Chancen zwischen Grundbesitz und wirklichem Capitalisten durch das Rentenprincip zum Theil ganz anders geordnet, aber nicht dergestalt, dass dem Capitalisten nur Nachtheile, dem Grundbesitzer nur Vortheile zugewandt würden. Vielmehr fallen beiden Theilen Vortheile und Nachtheile gleichabgewogen zu und wird bei jedem Theil ein Nachtheil auch wieder durch einen correspondirenden Vortheil aufgewogen.

Nicht anders,

was die Chancen zwischen dem **Grundbesitzer und den Mitbesitzern** betrifft.

Hier stellen sich dieselben unter dem Capitalprincip, wo ein nach dem laufenden Zinsfuss capitalisirter Grundwerth zur Theilung kommt, und die Quoten der Mitbesitzer als unveränderliche Capitalbeträge mit veränderlicher Rente eingetragen werden, so: Zur Zeit des Abschlusses kommt, wenn der Zinsfuss hoch ist, ein niedriger Capitalgrundwerth zur Theilung, wird also ein geringer Capitalbetrag mit hoher Rente für die Mitbesitzer eingetragen, wie denn auch dem Annehmer ein entsprechend niedriger Capital-

71) In dem Abschnitt „Das Rentenprincip“ habe ich gezeigt, dass, dem Individualrentengläubiger gegenüber dies nur so geschehen darf, dass dieser nur verpflichtet ist, Landrentenbriefe für Individualrentenbriefe anzunehmen — eine Verpflichtung, die ihm nur Vortheil bringt

betrag mit hoher Rente im Gute verbleibt; wenn hingegen der Zinsfuss niedrig ist, kommt ein hoher Capitalgrundwerth zur Theilung, werden also grosse Capitalbeträge mit niedriger Rente für die Mitbesitzer eingetragen und verbleibt jetzt auch dem Annehmer ein entsprechend grosser Capitalbetrag mit niedriger Rente im Gut. Hier, zur Zeit des Abschlusses des Schuldverhältnisses, hat also keiner der Betheiligten von dem hohen oder niedrigen Stande des Zinsfusses Vortheil oder Nachtheil. Es wird eben nur gleichmässig getheilt, und zwar nach einem Maassstabe, der zwar in sich veränderlich ist, der aber, weil er im Moment der Theilung ein und derselbe bleibt, in diesem Moment auch scheinbar richtig theilt. Nach dem Abschluss indessen verändern sich in diesem Fall die Chancen, wenn sich der Zinsfuss verändert. Fällt der Zinsfuss, so hat erstens, weil die Antheile der Mitbesitzer in Form eines Capitaldarlehns eingetragen sind, der Annehmer und Grundschuldner denselben Vortheil und der ausgeschiedene Mitbesitzer und Grundgläubiger denselben Nachtheil, den, nach Abschluss einer wirklichen Capitalaufnahme, Grundbesitzer und Grundgläubiger hatten. Allein, zweitens, ist nun auch noch, nachträglich, die ganze Erbtheilung zum Vortheil des Annehmers und zum Nachtheil der ausgeschiedenen Mitbesitzer alterirt. Denn, obwohl die Rente des zur Werththeilung gekommenen Grundstücks, die auch im Wesentlichen allein den wirklichen Werth desselben bestimmt, sich nicht im Geringsten verändert hat, decken doch die eingetragenen Capitalbeträge durchaus nicht mehr die Erbquoten, welche die

Mitbesitzer dafür hingegeben, wie doch die für Darlehnssummen, die ein wirklicher Capitalist hingegeben, eingetragene Capitalbeträge diese auch noch nach gefallenem Zinsfuss decken. Die Quoten der ausgeschiedenen Mitbesitzer sind jetzt nachträglich kleiner geworden, während die, welche der Annehmer im Gute erhielt, nachträglich gewachsen ist. Jene haben verloren, dieser hat gewonnen und genau das gewonnen, was jene verloren haben. Steigt dagegen nach Abschluss des Schuldverhältnisses der Zinsfuss, so kehren sich alle so eben auseinandergesetzten Chancen genau um. Es ist jetzt der Annehmer oder Grundbesitzer, der in dieser unter dem Capitalprincip zum Erbspiel gewordenen Erbtheilung verliert, und sind jetzt die ausgeschiedenen Mitbesitzer, die diesen Verlust als ihre Gewinnste einstreichen. — Unter dem Rentenprincip hingegen, wo der den Schwankungen des Zinsfusses entzogene Rentengrundwerth selbst zur Theilung kommt und die Quoten der Mitbesitzer als unveränderliche Rentenbeträge, die jetzt einen nach den Schwankungen des Zinsfusses veränderlichen Capitalwerth repräsentiren, eingetragen werden, stellen sich die Chancen so: — Zur Zeit des Abschlusses kommt, der Zinsfuss mag hoch oder niedrig sein, immer derselbe Rentengrundwerth zur Theilung; die Rentenquoten repräsentiren nur, wenn der Zinsfuss hoch ist, einen niedrigen, wenn er niedrig ist, einen hohen Capitalwerthbetrag, und zwar, gleichmässig, sowohl die, mit denen die Mitbesitzer ausscheiden, als die, welche der Annehmer im Gute behält. Nach dem Abschluss bringt ebenfalls keine Zinsfusschwankung eine

Veränderung in diesen Chancen hervor. Fällt der Zinsfuss, so wachsen gleichmässig die Capitalwerthbeträge der Rentenquoten, und wieder sowohl die des Annehmers wie die der ausgeschiedenen Mitbesitzer; steigt derselbe, so vermindern sie sich gleichmässig. Unter jeder Bewegung des Zinsfusses aber hat das Hazardspiel zwischen Annehmer und Mitbesitzern aufgehört und die Erbquoten beider Theile sind dieselben geblieben, der Zinsfuss mag gestiegen oder gefallen sein.

In der That werden also die Chancen zwischen Annehmer und Mitbesitzern noch wesentlicher durch das Rentenprincip verändert, als die zwischen Grundbesitzer und wirklichen Capitalisten. Allein auch hier nicht dergestalt, dass dem Annehmer nur die Vortheile, den ausscheidenden Mitbesitzern nur die Vortheile, den ausscheidenden Mitbesitzern nur die Nachtheile zufließen. Vielmehr bleiben beide Theile den unausweichlichen Chancen einer Veränderung der Capitalwerthbeträge ihrer Rententheile in Folge einer Veränderung des Zinsfusses gleichmässig unterworfen, und werden wieder beide Theile gleichmässig vor den gegenseitigen Gewinn- und Verlustchancen sicher gestellt, die unter dem Capitalprincip die Erbtheilung zu einem Erbspiel machen, und mit jeder Auf- und Abschwankung des Zinsfusses eine Calamität über den Grundbesitz heraufführen, die grössere Verheerungen anrichtet, als Krieg, Pestilenz und theure Zeit zusammengenommen.

Aber noch mehr! Der eben erörterte Einwurf ist nicht blos materiell ungegründet, er ist es auch formell.

Das wirkliche Capital ist bei diesem Einwurf gegen das Rentenprincip gar nicht zur Sache legitimirt. Denn es steht ja fest, dass schon heute, bei jeglichem Mangel einer landwirthschaftlichen Personalcreditororganisation, das wirkliche Capital nur zum allergeringsten Theil zur Grundverschuldung beiträgt; es würde sich sogar zeigen, dass, wenn eine solche Organisation existirte, gar kein Capital zu Grundverschuldungen aufgenommen werden würde; es würde sich zeigen, dass selbst dasjenige Capital, das der Grundbesitz dann um so mehr zu seinen Personalcreditbedürfnissen gebrauchte, schon von ihm selbst besessen wird, indem nur mit den Kreisbuch- oder Rentenbriefämtern genossenschaftliche Bankreservoirs verbunden zu werden brauchen, damit, wie aus tausend Rinnalen, sofort alle unzähligen todtten Kassenbestände des zerstreuten und entlegeneren Grundbesitzes zu gemeinsamer Hülfe hier zusammenflössen; ja, würde sich wahrscheinlich zeigen, dass dies Capital in solchem Maasse von dem Grundbesitz selbst besessen wird, dass derselbe, anstatt wie heute beim übrigen Nationalcapital betteln zu gehen, dann dieses würde unterstützen können. — Und endlich, — das Capital hätte ja unter dem Rentenprincip freies Thun und Lassen, ob es sich auch noch ferner auf Rente einkaufen wollte; gezwungen würde es dazu nicht sein. — Unsere Grundverschuldungen stammen vielmehr aus Besitzveränderungen, sind Schulden, die wir nicht als Capitalien aufgenommen, sondern, in Folge der Freiheit des Grundeigenthums, als Grundwerththeile haben abtreten müssen, sind die Werththeile, die unsern Mitbe-

sitzern, heute von Rechtswegen, gebühren. Indem also das Rentenprincip, auch schon heute, hauptsächlich nur die Schulden dieser Art trifft, nur die an diesen Schuldverhältnissen Beteiligten, nur Annehmer und Mitbesitzer, zwingt, sich seinen Vorschriften zu unterwerfen, geht es im Grunde das Capital gar nichts an, betrifft es nur eine häusliche Angelegenheit des Grundbesitzers selbst, die es allerdings nach andern Grundsätzen als bisher ordnet. Aber auch dies geschieht nicht zu irgend welcher Begünstigung des Annehmers und Benachtheiligung der ausscheidenden Mitbesitzer, oder umgekehrt, sondern nach den Grundsätzen strengster Gerechtigkeit, die zwischen beiden Theilen alle Wechselfälle gleichmässig abwägt⁷²⁾. — Das Capital

72) Wenn also Conrad a. a. O. sagt: „Wird die Capitalisirung der Rente, z. B. bei Erbfällen an Grund und Boden untersagt, so hat dies bei steigendem Zinsfuss allerdings einen Vortheil für den Uebernehmer des Gutes und einen Nachtheil für die Miterben, bei Sinken des Zinsfusses aber umgekehrt, so dass im Laufe der Zeit die Sache sich ausgleicht. Die Capitalisirung überhaupt wird natürlich nicht vermieden werden, denn einem grossen Theile der Miterben ist nicht mit einer regelmässigen Rente, sondern nur mit dem Capital selbst gedient, weshalb der Rentenanteil zu Verkauf gestellt werden wird, und bei hohem Zinsfuss mit Verlust. In diesem Falle eine Benachtheiligung der Miterben zu Gunsten des Grundbesitzers, wozu ein zwingender Grund auch aus R's geistvoller Darstellung nicht ersichtlich wird“ — so ist dies nicht richtig. Es ist namentlich nicht richtig, dass, „wenn die Capitalisirung der Rente untersagt wird, dies bei steigendem Zinsfuss einen Vortheil für den Unternehmer des Guts und einen Nachtheil für die Miterben, bei Sinken des Zinsfusses aber umgekehrt“ sich verhalte. Der steigende wie der fallende Zinsfuss treffen beide Theile, den Grundbesitzer wie den Rentengläubiger, gleichmässig. Denn, bei steigendem Zinsfuss repräsentirt der Rentenanteil, den der Grundbesitzer im Gut besitzt, in demselben Verhält-

hat also keinen Grund, scheinbar zur Einführung des Rentenprinzips zu blicken, — es wäre denn, dass das Lafontaine'sche

niss einen geringeren Capitalwerth, wie der Rententheil, den der Rentengläubiger im Gut besitzt, und, bei fallendem Zinsfuss repräsentirt der Rententheil, den der Gläubiger im Gut besitzt, in demselben Verhältniss einen grösseren Capitalwerth, wie der Rententheil, den der Grundbesitzer im Gut besitzt: von Vortheil oder Nachtheil des einen Theils, dem andern gegenüber, kann also in Bezug auf das durch die resp. Rententheile repräsentirte Capitalvermögen beider nicht die Rede sein. Allerdings würden, wenn die Capitalisirung der Rente untersagt wird, die Spielchancen aufgehoben, die sonst, bei Erbtheilungen und Verkäufen, beide Theile treffen und, je nachdem der Zinsfuss steigt oder fällt, die aus dem Besitz Ausgeschiedenen oder den im Besitz Zurückgebliebenen begünstigen resp. benachtheiligen. Aber, wie ich schon öfter hervorgehoben, es ist nicht richtig, dass sich damit für den Grundbesitz „die Sache ausgleicht“: — denn, wenn die den Grundgläubigern günstige Chance doch gewiss den Grundbesitz nachtheilig trifft, so trifft auch die den Grundbesitzern günstige Chance ebenfalls noch den Grundbesitz nachtheilig, denn diese den Grundbesitzern günstige Chance hat eben bei jeder Erbtheilung und jedem Verkauf, die zu dieser Zeit eintreten, eine vermehrte Grundschuldenlast im Gefolge, die, wenn der Zinsfuss wieder steigt, keine Werthunterlage im Gut mehr hat und deshalb den spätern Grundbesitzer bankrott macht.

Auch das ist unrichtig, dass es nur „eine Benachtheiligung der Miterben zu Gunsten des Grundbesitzers“ enthalte, wenn die Miterben, weil ihnen „nicht mit einer regelmässigen Rente, sondern nur mit dem Capital selbst gedient“ sei, ihren „Rentenantheil zum Verkauf stellten und bei hohem Zinsfuss mit Verlust“; — denn, wenn der gutsannehmende Miterbe seinen im Gute enthaltenen Rentenantheil „bei hohem Zinsfuss zum Verkauf stellt“, so erleidet er ja denselben Verlust, wie auch wieder beide Theile denselben gleichmässigen Gewinn machen, wenn sie bei niedrigem Zinsfuss ihre Rententheile zum Verkauf stellen. Auch in dieser Beziehung führt also das Rentenprincip nicht zu „einer Benachtheiligung der Miterben zu Gunsten des Grundbesitzers“, sondern,

Wort von ihm gölte: *Il cherche son bien premièrement et puis le mal d'autrui.* —

7. Das Rentenprincip und das Interesse des Grundbesitzes.

Auch aus dem Interesse des Grundbesitzes selbst werden Einwürfe gegen das Rentenprincip hergenommen. Beim Rentenprincip, heisst es, bekommt der Landmann kein Geld. — Weit richtiger wäre aber zu sagen, beim Rentenprincip braucht er kein Geld; — wohl verstanden, auf Hypothek, denn von hypothekarischen Schulden ist hier nur die Rede.

Freilich, zum Wirthschafte betriebe braucht der Landmann oft fremdes Geld, aber dies braucht er eben als Landwirth und nicht als Landbesitzer, leiht er auf seinen Personalcredit, aber nicht auf seinen Hypothekarcredit, leiht er in der Wechsel- oder einer andern persönlichen Obligationsform, aber nicht in der Form der Grundschild; — oder sollte er doch nicht in der Form der Grundschild, sondern nur in einer persönlichen Obligationsform leihen, denn er gebraucht es als Landwirth und gebraucht es also, als

bei steigendem wie bei fallendem Zinsfuss, zu beide Theile gleichmässig treffenden Nachtheilen resp. Vortheilen. Dass das aber geschehe, dazu giebt es „zwingende Gründe“ sowohl rechtlicher als wirthschaftlicher Art. Rechtlicher, weil die Täuschung, die in dem Capitalisationsprincip mitunterläuft, vom Staate nicht geduldet werden sollte; wirthschaftlicher, weil das Glücksspiel, das das Capitalisationsprincip dem Grundbesitz aufzwingt, auf die Dauer die Landescultur ruiniren muss.

Pächter, ebenso gut wie als Besitzer, während er es doch als Pächter gar nicht in der Form einer Grundschuld aufnehmen kann; -- und könnte es auch in solcher persönlichen Obligationsform leihen, weil landwirthschaftliches Betriebscapital sich eben so umsetzt und reproducirt wie Fabrikations- und Kaufmannscapital und also der Landmann bei Aufnahme solchen Capitals dem Fabrikanten und Kaufmann völlig gleich steht; -- und brauchte es in der That auch niemals in der Form der Grundschuld, sondern nur in einer persönlichen Obligationsform zu leihen, wenn für den persönlichen Credit des Landmanns schon eben so gesorgt wäre, wie für den des Fabrikanten und Kaufmanns.

Allein da, wo Freiheit des Grundeigenthums besteht, muss der Landmann auch Schulden anderer Art als zu seinem Betriebe machen.

Wie ich im Ersten Theile gezeigt habe, entspringen selbst bei uns, wo noch keine Institute für den Personalcredit des Landmanns bestehen und dieser deshalb zum öftern gezwungen ist, auf Hypothek aufzunehmen, was er sonst auf seinen persönlichen Credit aufnehmen könnte und sollte. -- selbst bei uns, sage ich, entspringen die meisten Grundschulden aus Besitzveränderungen, sind ursprünglich nichts als Erbgelder oder rückständige Kaufgelder. Zu diesen Schulden ist es grade wieder die Hypothek, die der Landmann gebraucht. Denn diese Schulden nimmt er, ursprünglich, nicht als fremdes Geld auf seinen Grundwerth auf, sondern tritt sie vielmehr als Anderen gehörige Theile desselben davon ab. Sie sind ursprünglich Mit- oder Rest-

antheile Anderer an seinem Grundwerth. Grundwerth setzt sich aber nicht wie Capital immerfort seinem ganzen Werthe nach um, sondern wirft immerfort Rente und nur Rente ab, besteht also, seiner Natur nach, nicht in Capitalwerth, sondern in Ertragswerth. Deshalb sind Schulden dieser Art auch nicht auf den persönlichen Credit zu übernehmen: — was den Grundbesitzer betrifft, deshalb nicht, weil dieser, als solcher, keine Mittel zu ihrer Bezahlung besitzt, und, was den Grundgläubiger betrifft, deshalb nicht, weil er keine Sicherheit in dem persönlichen Credit des Grundbesitzers, als solchen, finden würde. Es bleibt also, wenn nicht immer eine Naturaltheilung des Grundstücks stattfinden soll oder diese Schulden nicht aus andern Vermögensquellen gedeckt werden können oder sollen, nur die Bestellung eines dinglichen Rechts am Grundwerth selbst, bleibt eben nur die Form der Grundverschuldung übrig. Allein, wie zu den Schulden, die der Landwirth auf seinen Betrieb aufnimmt, der Natur der Sache nach, keine Hypothek erforderlich ist, — vorausgesetzt, dass die betreffenden Creditinstitute dazu vorhanden sind, — so ist wieder zu den Schulden, die zur Abfindung solcher Mitbesitzer dienen, kein fremdes Geld erforderlich, vorausgesetzt auch hier, dass die Hypothek ihre naturgemässe Form erhält. Diese naturgemässe Form ist aber nicht die Capitalgrundschuld — ein Begriff, der einen entschiedenen Widerspruch in sich schliesst, — sondern die Rentengrundschuld. Sie wird durch die Anwendung des Rentenprincips auf die Hypothek gefunden,

dieses einfachen und natürlichen Princip, dass Mitbesitzern an Grundwerth, von Rechtswegen, nichts Anderes daran zustehen könne, als was der Grundwerth selbst ist. und ihnen also auch nichts Anderes verpfändet werden kann, als was er selbst ist. Das ist aber nur ein der Mitbesitzquote entsprechender Antheil an einem Rentenfonds, eine immerwährende Rente.

Wenn also nur die Vorbedingungen des agrarischen Credits erfüllt sind, so stellt sich das Creditbedürfniss des Landmanns, auf den richtigen Ausdruck gebracht, so: Wo der Landmann fremdes Geld gebraucht, gebraucht er es als Landwirth und nicht als Landbesitzer und dann bedarf er keiner Hypothek; und, wo der Landmann Hypothek gebraucht, gebraucht er diese als Landbesitzer und nicht als Landwirth, und dann bedarf er keines fremden Geldes. Im ersten Fall kann er das fremde Geld auf seinen persönlichen Credit als Personalschuld aufnehmen, im letztern kann er die Schuld nur als Rentengrundschild auf seinen Grundbesitz aufnehmen.

Freilich, heute, wo diese Vorbedingungen des agrarischen Credits nach keiner Seite erfüllt sind, kommt der Landmann — wie er oft in den Fall kommt, eigentliche Betriebs- oder Personalschulden auf seinen Hypothekarcredit zu machen — so auch oft in den Fall, zu den Abfindungs- den eigentlichen Hypothekarschulden, fremdes Geld zu gebrauchen. Denn heute, wo der Grundwerth, gegen seine Natur, als Capitalwerth aufgefasst und behandelt wird, wo deshalb auch von vorn herein Miterben und Verkäufer für

ihre Mit- resp. Restantheile am Grundbesitz für Capitalbesitzer gelten, wo dann noch zu dem Widersinn einer Capitalgrundschuld eine Kündigungsclausel kommt, heute, sage ich, scheint es allerdings, als ob Miterben und Verkäufer in den Schulden, die für ihre Erbgelder und rückständigen Kaufgelder auf das Grundstück eingetragen worden, dem Besitzer ein Capital geliehen hätten, während in Wahrheit doch dieser jenen nur einen Grundwerththeil hat abtreten müssen. Dieser Schein wird noch greller, wenn demnächst Miterben und Verkäufer von der Kündigungsclausel Gebrauch machen und nun der Grundbesitzer, der nur Grundwerth und kein Capital im Vermögen hat, sich an einen wirklichen Leihcapitalisten wegen eines gleichgrossen Capitals, wie die eingetragene Schuld repräsentirt, wenden muss. Allein, bei einiger Aufmerksamkeit sieht man doch, dass dieser Schein lediglich aus dem ungeheuren Irrthum herrührt, in den man schon bei dem ersten Rechtsgeschäft, der Erbtheilung und dem Kaufe, verfiel, nämlich Grundbesitz für Capital zu nehmen. Für den aber, der sich von diesem Irrthum freigemacht hat, stellt sich die Sache anders. Dann leuchtet ein, dass Grundbesitz gar nicht als Capital hätte getheilt werden dürfen, dass also auch gar nicht hätte gesagt werden dürfen: Der Annehmer ist dem Miterben oder Verkäufer aus der Erbtheilung oder dem Kaufgeschäft ein Capital von 20000 schuldig geworden, das fortan als Darlehn auf das Grundstück eingetragen ist. Denn dies ist dann keine blosse Novation, keine Veränderung der Art der Rechtsverbindlichkeit mehr, sondern gleichzeitig eine Escamotage,

eine Escamotage bezüglich des Substrats der Verbindlichkeit. Es wird dann von vorn herein an Stelle des Grundstücks Etwas untergeschoben, was dasselbe nicht ist und auch niemals werden kann. Es ward, während man nur in eine Novation einzutreten schien, zugleich doch über ein Ross pactirt, als ob es ein Vogel wäre. Das Grundstück hat jedoch nur Ertragswerth, aber keinen Capitalwerth, denn das Rechnungsmanöver der Capitalisation kann seine Natur nicht ändern. Es hätte daher auch das Grundstück nur als Grundstück, d. i. als Rentenfonds zur Theilung gelangen dürfen, und wenn keine Naturalabtheilung stattfinden sollte, hätte nur gesagt werden dürfen: Der Annehmer ist dem Miterben oder Verkäufer aus der Erbtheilung oder dem Kaufgeschäft eine diesen Mit- oder Restantheil am Grundstück entsprechende Rente von 1000 schuldig geworden, die demnach auch nur als immerwährende Rentengrundsuld auf das Grundstück einzutragen. Nur so bewegt man sich auf dem reinen Felde der Novation weiter, ohne zugleich eine Spiegelfechtereie damit zu verbinden. — Und wer sieht nun ferner nicht, dass, wenn jener Schein dadurch noch greller wird, dass Miterben und Verkäufer von der Kündigung Gebrauch gemacht haben und bereits wirkliche Leihcapitalisten an deren Stelle getreten sind, dies nur daran liegt, dass dann die Volte, die merkwürdiger Weise der Gesetzgeber hier selbst zu schlagen erlaubt, schon längst vergessen worden? Aber anderer Seits zerrinnt auch dieser ganze Schein wie ein Irrwisch, wenn wir endlich aufhören, „Begriffe aus Begriffen zu ziehen“ und „uns der Sache nähern“, denn

dann werden wir nicht verfehlen, gleich beim Ursprunge dieses Grundschuldenverhältnisses das Grundstück nicht als Etwas aufzufassen, was es nicht ist, sondern als Das, was es ist; werden wir nicht verfehlen, es als Rentenfonds und nicht als Capital aufzufassen und demgemäss auch im Schuldrecht zu behandeln. Dann kommt aber eben das Rentenprincip zur Anwendung, und sowie das geschehen, stellt sich auch sofort heraus, dass da, wo der Landmann hypothekarische Schulden -- Schulden als Landbesitzer und nicht als Landwirth -- aufzunehmen gezwungen ist, er, nach der Natur dieser Schulden, grade keines fremden Geldes bedarf, also auch beim Rentenprincip nicht in den Fall kommt, es nicht bekommen zu können. -- Ist es also nicht richtiger, zu sagen: Beim Rentenprincip braucht der Landmann kein Geld! -- als: Beim Rentenprincip bekommt er kein Geld? --

Allein, sonderbarer Weise wird auch noch aus dem Interesse des Grundbesitzes ein dem eben behandelten Einwurf diametral entgegengesetzter abgeleitet. -- Unter dem Rentenprincip soll der Grundbesitz seiner Schuldenlast erliegen müssen! -- Denn, wäre das wirklich der Fall, so würde er ja zu viel Geld bekommen haben.

Dieser Einwurf ist aber eben so ungerechtfertigt als der erstere.

Dass eine quantitativ gleiche Schuldenlast, in Form der Rentenlast, nicht schwerer, sondern leichter lastet, als in Form der kündbaren und selbst der unkündbaren Capitalschuld, leuchtet von vorn herein ein. Denn der künd-

baren Capitalschuld gegenüber schützt eben die Rentenform vor Kündigungen, Zinserhöhungen und allen Nachtheilen, die hieraus dem Besitzer erwachsen, und der unkündbaren Capitalschuld gegenüber schützt sie vor dem Nachtheil, dass bei steigendem Zinsfuss der Zins der unkündbaren Capitalschuld einen grösseren Locus des Capitalwerths vom Gute fortnimmt, als er nach seinem Betrage müsste; ganz abgesehen davon, dass die Unkündbarkeit der Capitalschuld nur bei einem Theile der Capitalschulden und sogar, bei steigendem Zinsfuss, wenn dieselbe Sicherheit gewährt bleiben soll, nur zu immer kleinerem Theile zur Anwendung kommen kann.

Der Einwurf könnte also höchstens nur so viel besagen sollen, dass das Rentenprincip zu einer quantitativ grösseren Schuldenlast als das Capitalprincip führen werde. Dies könnte entweder so geschehen, dass das Rentenprincip mehr Schulden zu machen, oder so, dass es weniger Schulden abzutragen veranlasste.

An der ersteren Alternative springt die Unrichtigkeit sofort in die Augen. — Denn noch anderartige Verschuldungsanlässe, als es unter dem Capitalprincip giebt, können in Folge des Rentenprincips offenbar nicht entstehen: — dort wie hier werden diese in Besitzveränderungen und Capitalaufnahmen bestehen. Aber offenbar wird sich auch die Zahl dieser Verschuldungsanlässe unter dem Rentenprincip nicht vermehren. Die Zahl der Vererbungsfälle würde natürlich gar nicht durch das Rentenprincip berührt werden können. Die Zahl der Verkaufsfälle

würde aber wahrscheinlich vermindert werden, denn der Reiz zum Verkauf, den ein bei sinkendem Zinsfuss steigender Capitalgrundwerth ausübt, diese Gewinnrealisirung, fiel fort. Eben so dürfte sich unter dem Rentenprincip die Zahl der Capitalaufnahmen eher verringern, namentlich wenn die Einführung des Rentenprincips von der Einführung der für den Landwirth nöthig werdenden Personalcreditanstalten begleitet wäre, und deshalb Capitalaufnahmen, die dem Personalcredit angehören, auch auf diesen und nicht mehr auf den Hypothekarcredit aufgenommen würden; — denn, an sich, würde, wie auch J. Möser glaubt, jeder Capitalist, wenn er nicht mehr auch Zinsen leihen könnte, sich gern Rente kaufen. Also mehr Grundschulden würde das Rentenprincip keinen Falls veranlassen, eher weniger. Allein, wenn sich auf Capitalprincip und Rentenprincip hierin gleichständen, — auch die gleiche Capitalschuldenlast muss, bei steigendem Zinsfuss, immer unendlich viel schwerer wiegen, als eine gleiche Rentenschuldenlast. Denn wenn unter dem Rentenprincip ein Gut von 4000 Rente zur Hälfte verschuldet wird, so bleiben, wenn auch der Zinsfuss wieder steigt, dennoch immer nur 50 % des Grundwerths verschuldet; wenn hingegen unter dem Capitalprincip ein Gut von 4000 Rente zur Hälfte verschuldet wird, und demnächst der Zinsfuss von 4 auf 5 steigt, so sind nicht mehr 50, sondern 62% des Guts verschuldet. Eben die Quote, die die Schuldenlast vom Grundwerth ausmacht, verursacht den Druck. Freilich kehrt sich auch bei einer entgegengesetzten Zinsfusschwankung dies Verhältniss zu Gunsten des zeitweiligen

Grundbesitzers um, aber, da Freiheit des Grundeigenthums besteht, nur zum Schaden des Grundbesitzes, denn dann wird das Gut bei den nächsten nicht ausbleibenden Besitzveränderungen auch nach dem gestiegenen Capitalgrundwerth verschuldet und der vorher beleuchtete Fall tritt bei der nächsten Zinsfußsteigerung um so bedenklicher wieder ein. Unter dem Rentenprincip wiegt aber dieselbe Schuldenlast gleich schwer oder gleich leicht.

Ebenso unrichtig ist auch die Besorgniss der anderen Alternative, als ob das Rentenprincip Veranlassung sein könnte, weniger Schulden abzutragen.

Wie es scheint, taucht in dieser Besorgniss nur das Amortisationsvorurtheil wieder auf. Es ist wahr, die zins- oder tropfenweise Minderung der Schulden, mit der das Amortisationsprincip die gleichzeitig fortgesetzte capital- oder eimerweise Mehrung derselben tilgen will, kann unter dem Rentenprincip allerdings nicht stattfinden, denn eine derartige Amortisation lässt sich schlechterdings nicht mit dem Rentenprincip verbinden. Aber mich dünkt, die gänzliche Unfruchtbarkeit dieser Amortisationsweise ist schon hinlänglich nachgewiesen worden. Die Wahrheit ist vielmehr auch hier, dass das Rentenprincip eine weit wirksamere Amortisationsweise zulässt und deshalb auch weit mehr zur Abbürdung der Grundschulden beitragen würde, als jene kümmerliche Annuitätenspielererei. Diese dem Rentenprincip eigenthümliche Amortisationsweise ist der Ankauf von Landrentenbriefen an der Börse, oder bei dem Departement für Personaleredit, das sich mit dem Renteninstitut zu verbinden hätte, um da-

mit selbst Gutsrentenbriefe abzustossen. Dazu muss freilich der Grundbesitzer das Capital aus seinen Revenuen auf sammeln oder aus andern Quellen erhalten, wie es eben so auch unter'm Capitalprincip geschehen muss, aber, wenn solche Abtragungsweise von Grundschulden überhaupt nur die allein wirksame ist, so würde dieselbe doch durch das Rentenprincip bei Weitem mehr als durch das Capitalprincip gefördert werden. Denn, abgesehen davon, dass das Verfahren ein erleichterteres wäre, namentlich bei der Tilgung von Gutsrentenbriefen durch Landrentenbriefe, so würde auch jede Zinsfusssteigerung zum Ankauf solcher Landrentenbriefe aufmuntern und damit weit rascher zu einer effectiven Amortisation führen, als es die Annuitätenabzahlung thut, die, wenn sie in den freien Willen der Schuldner gestellt wird, — wie die Enquêteverhandlungen ergeben — vollständig ausbleibt, und, wenn sie durch Zwang begetrieben wird, wie ich gezeigt, eben so oft zu neuer Verschuldung als zur Abbürdung führen muss.

Also auch die Einwendungen, die aus einem vermeintlichen Interesse des Grundbesitzes selbst gegen das Rentenprincip hergenommen sind, sind falsch. Das Interesse des Grundbesitzes spricht vielmehr auf das Lebhafteste für Einführung dieses Princip, denn, — um alle Vortheile, die der Grundbesitz vom Rentenprincip hat, noch einmal zusammenzufassen -- wenn dies Princip verwirklicht worden, braucht der Besitzer so gut wie gar kein Capital mehr auf seinen Grundbesitz zu leihen, da, was er von seinem Besitz abzugeben hat, — worin heute die Hauptveranlassung unserer

Grundverschuldung liegt — unmittelbar als selbständige Rentengrundschild eingetragen wird; — kann eine solche Rentengrundschild niemals den Druck üben, den eine lösbare Capitalschild sowohl bei steigendem wie bei fallendem Zinsfuss übt oder nach sich zieht, da eine Rentengrundschild, eine gleiche Rente vorausgesetzt, niemals nachträglich einen grösseren Theil der Rente oder des Grundwerths fortnehmen kann, als bei ihrer Contrahirung der Fall war; — wird endlich auch die Tilgung der Grundschilden mehr wie unter dem Capitalprincip gefördert, da ein freiwilliger Rückkauf der Grundschilden in Landrentenbriefen ein weit wirksames Abbürdungsmittel ist, als die Zwangsannuitätenabtragung.

In der That, wenn der Grundbesitz, als selbständige sociale Macht, nicht etwa schon ein absterbendes Glied am Gesellschaftskörper geworden ist, so muss er alle seine ihm noch innewohnende Lebenskraft zusammennehmen, um das Rentenprincip durchzusetzen und diejenige Creditverfassung zu erringen, die ihm nach der Natur der Sache gebührt, die keinem andern Gliede der Gesellschaft schadet und die allein noch ihn selbst vor gänzlichem Untergange seiner Selbständigkeit zu retten vermag!

8. Das Rentenprincip und die Convertirung der Capitalschilden in Rentenschilden.

Endlich wird, fünftens, aus der Schwierigkeit der Conversion der Capitalgrundschilden in Rentenschilden ein Einwand gegen das Rentenprincip überhaupt hergenommen.

Man macht auf die $2\frac{3}{4}$ Milliarden aufmerksam, die, wenn unser Grundwerth auch zur Hälfte verschuldet wäre, ausser den paar hundert Millionen Pfandbriefen, unsere Grundschulden betragen würden und hegt die Besorgniss, dass, bei obligatorischer Einführung des Rentenprincips, diese ungeheure Summe dem Grundbesitz entzogen werden könne.

Indessen leuchtet ein, dass dieser Einwand gar nicht auf diejenigen Grundschulden Anwendung finden kann, die erst nach Einführung des Rentenprincips gemacht werden würden. — Nun hat aber ein grosser Theil unseres Grundbesitzes auch heute noch ein ansehnliches Verschuldungsfeld frei. Alsdann leben wir auch der Zuversicht, dass unsere nationale und deshalb auch nationalökonomische Entwicklung eine aufsteigende ist, dass also auch unsere nationale Grundrente noch steigen wird⁷³⁾. Damit wächst aber auch nach und nach dem Grundbesitz überhaupt und also auch demjenigen Theil, der heute bis zur äussersten Grenze der Noth belastet ist, ein neues und freies Verschuldungsfeld zu. — Mögen nun bis dahin die freihändlerischen Executionen hinreichend aufgeräumt haben, oder mag die Steigerung der Rente noch rechtzeitig den Nothleidenden zu Hülfe gekommen sein — genug, alsdann wird auch derjenige Theil

73) Auf dem vorjährigen volkswirtschaftlichen Congress in Breslau, wenn ich nicht irre, wurde die Ansicht aufgestellt, unsere Grundrente stiege gar nicht mehr. Diese Ansicht geht aber von dem Begriff einer sogenannten „natürlichen Grundrente“ und also einem falschen Grundrentenbegriff aus.

des Grundwerthes, der heute so schwer unter seinen Capitalschulden leiden muss, schon von selbst dieser Noth ent-rückt sein. Er würde vielleicht schon den Vorzug des, wie ich oben gezeigt, der Rotteck'schen Ablösungstheorie ent-lehnten „relativ unveränderlichen Grunderredits“ genießen. — Allein gleichzeitig wird auch die Freiheit des Grund-eigenthums ihr Spiel weiter treiben. Auch sie wird nicht verfehlen, diese neuen oder heute noch freien Verschuldungs-felder auf ihre Weise anzubauen. Jede neue Erbtheilung, jeder neue Verkauf, jede neue Capitalaufnahme wird auch eine neue, heute noch nicht existirende Grundschuld mit sich führen. Alsdann ist es dieser neue zuletzt verschuldete Theil des Grundwerths, der den Verheerungen des Capital-princips hauptsächlich ausgesetzt sein wird. Weshalb soll-ten wir nun nicht wenigstens diesen Theil durch Einführung des Rentenprincips schützen? Bei ihm findet ja noch nicht das aus der Conversion hergenommene Bedenken statt. Machen wir also, wenn wir uns vor der sofortigen all-gemeinen Einführung, der Conversion wegen, heute noch zu sehr fürchten, einen Strich durch die Gegenwart. Was an Grundschulden unter ihm fällt, bleibe einstweilen Capital-schuldenregion, behalte Zeit, sich besser zu orientiren, die Freiheit, einstweilen unconvertirt zu bleiben. Hingegen, was über den Strich fällt, dasjenige Verschuldungsgebiet, das ent-weder heute noch frei ist oder später erst zuwächst, werde sofort unter das Rentenprincip gestellt. Dann wird wenig-stens unsere Zukunft gesichert sein, und in Hypotheken-recht und Hypothekenordnung hindert ja nichts, dass nicht

Rentenschulden hinter Capitalschulden eingetragen werden könnten.

Allein auch aus dieser vorläufig beibehaltenen Capitalregion würde man sich nach und nach herausfinden; es bedürfte nur einiger Zusatzbestimmungen im Renteneinführungsgesetz.

Es bedürfte erstens der Bestimmung,

dass einmal abgetragene Capitalschulden nur wieder als Rentenschulden aufgenommen werden dürften.

Schon darüber müsste nach und nach ein grosser Theil der alten Capitalschulden aussterben. Denn in dem unaufhörlichen Wechsel der individuellen Vermögensverhältnisse, den ein freier Verkehr mit sich führt, werden, wenn die Gesamtschuldensumme auch immerfort zunimmt, doch einzelne Schuldposten sehr häufig abgetragen, aus irgend welcher Hilfsquelle abgetragen, bestehe diese auch nur in dem „Meliorationsmodus“ des Herrn Prof. Leo, — einer reichen Partie. — Hier könnten vielleicht auch die Tilgungskassen des Herrn General-Landschafts-Directors von Rabe — Enquête-Verhandlung S. 57 — von Bedeutung werden. Jedenfalls wird man zugeben, dass eine solche Bestimmung mit der Zeit mächtig den Capitalschuldenrayon lichten würde.

Es bedürfte zweitens der Bestimmung,

dass Capitalschulden, die innerhalb der Beleihungsgrenze des garantirten oder Landrentenbriefwerths, sei es vom Gläubiger, sei es vom Schuldner, gekündigt

würden, nur durch Rentenschulden ersetzt werden dürften.

Dazu würde auch offenbar das Landrentenbriefinstitut, das ich voraussetze, den Grundbesitzern ebenso gut, wenn nicht besser die Mittel bieten, als es die heutigen Capitalpfandbriefsinstitute zu ihrer Beleihung innerhalb dieser Grenze vermögen. Wie viele Kündigungen kommen aber nicht auch in diesem Werthrayon vor!

Dieser zweiten Bestimmung würde sich natürlich noch die dritte anschliessen haben,

dass innerhalb des garantirten oder Landrentenbriefrayons, einer Landrentenbriefsschuld auch nur Landrentenbriefschulden vorangehen dürften.

Dann würde aber höchst wahrscheinlich jeder Grundbesitzer, dem innerhalb dieses Rayons eine Schuld gekündigt würde, auch gleich bis zur Landrentenbriefsgrenze überhaupt Rentenbriefe aufnehmen, und da, wie ich schon öfter hervorgehoben, diese Rentenpfandbriefsgrenze an sich weiter hinausgerückt werden kann, als die Capitalpfandbriefsgrenze, so würde auch in Folge der anderen Bestimmung, dass innerhalb dieses Rayons jede gekündigte Capitalschuld durch eine Rentenschuld ersetzt werden müsste, über kurz oder lang der Landrentenbriefrayon unseres gesammten Grundwerths dem Rentenprincip gewonnen werden, während heute nur ein unbedeutender Theil desselben, und zwar innerhalb einer niedrigeren Grenze, Capitalpfandbriefe aufgenommen hat.

Es böte sich endlich viertens für diejenigen Güter, die heute bepfandbrieft sind, in dem von der heutigen Capitalpfandbriefsrente eingenommenen, überflüssigen Capitallocus ein Hilfsmittel, um nicht allein die Capitalpfandbriefe mit Vortheil für die Gläubiger und deshalb auch mit deren Bewilligung in Landrentenbriefe zu convertiren, sondern auch um noch postlocirte Capitalien durch Aufnahme von Rentenbriefen auf jenen Locus zu tilgen; — denn, wie sich postlocirte Capitalien die theilweise Erhöhung des Zinsfusses voreingetragener heute gefallen lassen müssen^{72a)}, müssten sie sich auch die Aufnahme einiger Rentenbriefe mehr auf jenen Locus gefallen lassen. — Hier, bei diesem vierten Conversionsmodus, bedürfte es nicht einmal eines Gesetzes, sondern nur administrativer Bestimmungen in dem Statut der Landrentenbank.

73a) Ges. vom 24. Mai 1853 § 30: „Wenn Capitalien mit vorbegebenen Zinsen unter dem Zinsfusse von fünf vom Hundert eingetragen werden, so steht dem Schuldner frei, einen erhöhten Zinsfuss bis zu fünf Procent, mit dem Vorzugsrecht der bereits eingetragenen Zinsen, eintragen zu lassen, ohne dass es der Zustimmung der gleich- und nachstehenden Gläubiger bedarf“. — Die Vortheile dieser Conversion würden also sehr beträchtlich sein. Nehmen wir die emittirte ritterschaftliche Pfandbriefssumme auf 200 Millionen und deren Zinsfuss durchschnittlich auf 4% an, so würden die Landschaften, bei Annahme des Rentenprincips, berechtigt sein, auf den gegenwärtigen Pfandbrieflocus für 2 Millionen Rente mehr Briefe auszugeben, und zwar Landrentenbriefe. Da nun Landrentenbriefe, selbst bei dem heutigen Zinsfuss, mindestens einen zwanzigfachen Capitalbetrag repräsentiren würden, so würden die heute bepfandbrieften Güter auch schon lediglich in Folge der Annahme des Rentenprincips im Stande sein, 40 Millionen ihrer postlocirten Capitalschulden abzutragen.

Immerhin, muss man zugeben, könnte man bei solchen Massnahmen, wenn nur schon für künftige Grundsulden das Rentenprincip eingeführt wäre, die alten Capitalsulden einstweilen bestehen lassen; -- nach und nach würden sie doch zur Conversion kommen; und einen etwaigen eigensinnigen kleinen Rest könnte man sogar, wollte man absolut nicht zur Zwangsconversion schreiten, gänzlich seinen Lauen überlassen. — Vor Allem muss neuen Capitalsulden ein Riegel vorgeschoben werden.

Der Einführung des Rentenprincips bei allen künftigen Grundsulden, sieht man also, steht das aus der Conversion hergenommene Bedenken überhaupt nicht im Wege.

Allein, man wird auch schon gesehen haben, dass es selbst da, wo es überhaupt nur Platz greifen kann, bei den schon bestehenden Grundsulden, nur in beschränktem Masse Beachtung verdient.

Bei allen freiwilligen Conversionen kommt es natürlich gar nicht in Betracht.

Nun kann man aber die Vortheile, welche wenigstens die garantirten Rentenbriefe -- durch ihre Sicherheit, ihre mobile Form, ihre Realisirbarkeit bei der Rentenbank und jedem vorkommenden Gutskauf -- bieten würden, so hoch anschlagen, dass man innerhalb dieses Werthrayons sehr vielen freiwilligen Conversionen entgegensehen darf. Aber auch jenseits dieser Grenze, auf dem Gebiet des Individualrentenbriefes, meine ich, würden freiwillige Conversionen nicht ausbleiben, vorausgesetzt, dass man die Verbesse-

rungen, die man heute durch Reformen der Hypothekenordnungen und des Hypothekenmarkts anstrebt, nur noch Rentenbriefen, aber keinen Capitalbriefen als Vorzüge zukommen lassen wollte. Grund genug zu dieser Exklusivität wäre da. Denn weshalb noch erst mit vieler Mühe die Draperie um Etwas verbessern, das an und für sich so monströs bleibt, wie die Capitalgrundschuld?

Ebenso wenig kann das Bedenken des Herausziehens des Grundschuldencapitals bei einer allgemeinen Zwangsconversion in Betracht kommen.

Ich für meine Person mache kein Hehl daraus, dass ich eine allgemeine Zwangsconversion für gerechtfertigt halten würde. Es haben in unserer Zeit, aus Gründen der Landescultur, zum Nachtheil der zeitweiligen Grundbesitzer, und zum Vortheil der gegenüberstehenden Interessenten, so viele Zwangsablösungen stattgefunden, dass nicht abzusehen ist, weshalb nicht, ebenfalls aus Gründen der Nationalwohlfahrt, eine solche auch einmal zum Vortheil des Grundbesitzers sollte stattfinden können, — zumal da bei dieser Zwangsablösung der andere Theil nichts verlieren würde, denn dieser soll mit nicht weniger Rente abgelöst werden, als er auch heute in seinem Zinscontract erhält. Freilich, das Recht, sein Capital zurückzufordern, soll er verlieren. Aber das würde in den allermeisten Fällen grade mit Recht geschehen. Wir müssen nur den schon oft gemachten Unterschied in den Grundschulden festhalten.

Die einen, haben wir gesehen, sind aus wirklich ange-

liehenem Capital, die anderen hingegen nur aus abgetretenem Mitbesitz, aus dem überlassenen Antheil an einem Rentenfonds aufgelaufen. Mithin könnten auch nur die ersteren ihr Capital zurückfordern. Will man also bei dieser Zwangsconversion so gar peinlich gewissenhaft verfahren — obwohl, wie ich gezeigt, dem kündbaren Hypotheken-capitalcontract überhaupt ein Nichtigkeitsfehler zum Grunde liegt, — so mag den Schulden der ersteren Art die Capitalrückzahlung gewahrt bleiben. Hingegen die der zweiten Art haben offenbar kein Recht darauf, denn bei ihnen ist in Wirklichkeit niemals Capital gezahlt worden. — Lassen wir also immerhin diesen Unterschied gelten! Wir werden finden, dass trotzdem die Zwangsconversion dennoch so gut wie eine allgemeine sein würde, denn, wie ich schon wiederholt gezeigt, der aus wirklichem Capital aufgelaufene Schuldentheil ist ein verschwindend kleiner. — Freilich, auch bei den aus Mitbesitz aufgelaufenen Schulden werden in den meisten Fällen einstweilen schon Capitalisten für die ursprünglichen Mitbesitzer eingetreten sein, — aber nach dem Rechte solcher Besitznachfolger ist ja bei Zwangsablösungen niemals gefragt worden, man hat sich immer nur an den Ursprung des Rechtes gehalten. — Die Grenze aber zwischen jenen beiden Arten von Grundschulden würde bei dieser Zwangsablösung in allen concreten Fällen noch weit leichter aufzufinden sein, als dies bei andern Zwangsablösungen, seiner Zeit zwischen solchen Reallasten, die abzulösen, und solchen, die ohne Entschädigung aufzuheben seien, der Fall war. — Ueberhaupt, die Analogieen aus den frühe-

ren Zwangsablösungen liegen auch für die Rentenzwangsconversion so günstig wie möglich.

Ferner wird man einräumen müssen, dass das in Rede stehende Bedenken in allen denjenigen Conversionsfällen nicht in Betracht kommen würde, die durch die oben besprochenen gesetzlichen oder administrativen Massnahmen veranlasst oder gefördert werden würden.

Mithin blieben, wenn keine Zwangsconversion stattfinden sollte, nur leichtfertige Operationen des Renteninstituts und voreilige Kündigungen der Capitalschuldner übrig, die das aus der Conversion gegen das Rentenprincip hergenommene Bedenken rechtfertigen könnten. Vor diesen also müsste man sich hüten.

Allein das ganze Bedenken ist materiell unbegründet. Es entspringt allein der Fehlerhaftigkeit unserer nationalökonomischen Anschauungsweise.

Weil wir unsere nationalökonomischen Begriffe — statt von dem Standpunkt einer nationalen Gemeinschaft, von dem aus das Nationalvermögen wirthschaftlich ein organisches Ganzes ist, an welchem den Einzelnen nur rechtlich Sonderantheile zustehen — vielmehr von dem individualistischen Standpunkte der Einzelnen aus zu behandeln gewohnt sind, von dem aus das Nationalvermögen als ein Aggregat, eine mathematische Summe von Einzelvermögen erscheint; — weil wir ferner Grundschulden „Capitalien“ zu nennen pflegen und auch eine unrichtige Gesetzgebung deren „Lösung“ zulässt; weil endlich auch diese

Lösung im gewöhnlichen Verkehr in einzelnen Fällen möglich ist, — so übertragen wir diese individualistische Auffassung auch gleich auf das Gesamtverhältniss und setzen ohne Weiteres die Möglichkeit voraus, dass sich auch dritthalb Milliarden Grundschulden, die doch, der Sache nach, in unserem wirthschaftlichen Organismus nichts als capitalisirte Grundrentenantheile sind, nach Belieben als wirkliches Capital aus dem Grundbesitz herausziehen liessen. Aber wir bewegen uns mit diesen Vorstellungen in einem Kreise von Unmöglichkeiten. Wir haben in diesen Grundrentenantheilen nicht wirkliche Capitalien, sondern nur Rechencapitalien vor uns, die allerdings mehr Werth als Rechenpfennige, aber von dem im Worte Capital liegenden realen Substrat in der That nicht mehr an sich tragen, als Rechnungspfennige von dem, was sie gerade bezeichnen sollen. Die Sache liegt so, dass, wenn man auch das ganze wirklich vorhandene reale Nationalcapital zur Tilgung jener Grundschuldensumme wirklich verwenden wollte, diese doch nicht gedeckt werden würde; und dass, wenn man auch wieder die ganze Grundschuldensumme aus dem Grundbesitz herausziehen könnte und in Industrie und Handel anlegen wollte, dieselbe hier doch keine Unterkunft finden würde.

Mir sind aus unserer Nationalwirthschaft nicht die betreffenden statistischen Data zur Hand. Aber was England, doch immer noch das capitalreichste Land der Welt, betrifft, so berechnete Mac Queen den Betrag des ganzen englischen „Nationalcapitals“ — mit Ausnahme der in den Colonien, in auswärtigen Anleihen und in der englischen Staats-

schuld angelegten Capitalien, die hier auch nicht in Betracht kommen — auf 4305 $\frac{1}{2}$ Mill. Pfd. Von dieser Summe geht aber der „Capitalwerth“ der landwirthschaftlichen Ländereien, der Minen und Fischereien mit 2604 Mill. ab. Bleibt wirkliches Nationalcapital nur 1701 $\frac{1}{2}$ Mill. Von diesen gehen noch wieder an städtischen Gebäuden aller Art 605 Mill. und an Betriebscapital in der Landwirthschaft selbst 707 Mill. ab. Bleiben als eigentliches Capital in Industrie und Handel noch nicht 400 Mill. — Hier werden einem doch nun die oben angedeuteten Unmöglichkeiten handgreiflich klar. Nehmen wir auch für England an, dass der Grundbesitz zur Hälfte verschuldet ist, — welche Aussicht für 1302 Mill., die sich aus dem Grundbesitz herausgezogen haben, um in Industrie und Handel noch neben den, diese Erwerbszweige bereits ausfüllenden 400 Mill. auch ihrerseits ein Unterkommen zu finden! -- Es ist eben eine Unmöglichkeit, dass sie hier Platz fänden. — Aber glücklicher Weise werden sie auch keine Gelegenheit haben, diese Unmöglichkeit erst zu erproben. Schon eine vorausgehende Unmöglichkeit behütet sie davor. Diese 1302 Mill. lassen sich gar nicht herausziehen. Die entgegengesetzte Annahme beruht eben auf jener rechtlichen Fiction, die aber die wirthschaftliche Natur der Dinge nicht ändern kann. Sie würde besagen, dass 1302 Mill. Grundwerth, d. h. imaginäres Capital, sich zu diesem ungeheuren Betrage mit einem Male deshalb in Maschinen aller Art, Roh- und Hilfsstoffe, Fabrikate und Unterhaltungsmittel sollten verwandeln können, — weil es dem Gesetzgeber gefallen hat, bei einer Grundrentenobli-

gation eine Capitalkündigungsclausel zuzulassen. — In der That, unsere nationalökonomische Vorstellung spielt uns hier einen Streich. In Folge des Irrweges, den unser Verkehr seit langer Zeit eingeschlagen, in Folge der verkehrten Gesetzgebung, die uns darauf festgehalten, in Folge einer oberflächlichen Theorie, die noch nicht bis zur Wahrheit durchgedrungen — haben wir uns daran gewöhnt, Grundschulden für Capitalien zu halten. Aber diese Vorstellung ist durch und durch falsch und kann deshalb auch niemals in einiger Ausdehnung Realität gewinnen. Mich dünkt, dass, wenn in der That die Einführung des Rentenprincips auch nur die Möglichkeit herbeizuführen vermöchte, dass sich unsere Capitalgrundschulden aus dem Grundbesitz herausziehen könnten, wir vielmehr, bei der heute stattfindenden Kündigungsbefugniss der Grundgläubiger, nicht eher uns sollten ruhig schlafen legen dürfen, als bis diese Befugniss durch Vertauschung des Capitalprincips mit dem Rentenprincip aufgehoben wäre, — denn, läge eine allgemeinere Herausziehung eben nur in der Möglichkeit, so schwebte ja in Folge der Kündigungsbefugniss dieses Damoklesschwert fortwährend über unserm Haupt.

Deshalb hat es auch in unserer heutigen Hypothekennoth mit diesem Herausziehen der „Capitalien“ seine eigenthümliche Bewandniss.

Ich habe den Eindruck aus den Enquêteverhandlungen mitgenommen, dass in einer bestimmten Grundschuldenregion keine Noth, sondern nur Verlegenheit besteht. Die Unterscheidungen mehrerer Sachverständigen zwischen „legi-

timem und unlegitimem“, „berechtigtem und unberechtigtem“ Credit drücken das aus. Es ist nur zu bedauern, dass man nicht hinter diese Unterscheidungen zurückging und sich deshalb die Ursache verdeckte, aus welcher ein Credit, der vor 20 Jahren noch berechtigt und legitim war, heute diese Titel verloren hat. Man schnitt sich damit von vornherein die Frage: „Woher die Noth?“ ab, und hielt sich um so mehr bei der weniger Schwierigkeit machenden Verlegenheit auf. -- Also -- in der Grundschuldenregion der blossen Verlegenheit ist das „Capital“ heute zwar schwierig, weil es höhere Zinsen erzwingen will und dies auch mittelst der Drohung, die ihm die Gesetzgebung verstattet hat, vermag, allein es entzieht sich hier dem Grundbesitz noch nicht. Es ist in der That sein eigener Instinct, der es daran hindert, der hier richtiger ist, als das Bewusstsein unserer Gesetzgebung, die gestatten will, was unmöglich ist, -- der Instinct: dass dies Herausziehen in irgend einem nennenswerthen Umfange thatsächlich doch nicht angeht. Das wirkliche Entziehen kommt in der That nur in der Region der Noth vor. Aber hier ist es eben eigenthümlicher Art. Entzogen wird hier allerdings; -- nur dass es gar nicht mehr das „Capital“ ist, das sich dem Grundbesitz entzieht, sondern der Grundwerth, der dem „Capital“ entzogen wird. Hier findet also das Herausziehen der Capitalien in der Weise statt, dass diese in das Nichts versinken, das der in Folge des Steigens des Zinsfusses sich wieder zusammenziehende Capitalgrundwerth ihnen nur zum Pfande übrig lässt. In der That, wenn wir in die-

sem Gewirr wirthschaftlicher Erscheinungen, das mit der Frage unserer Creditkrisis gegeben ist, nicht als unverrückbare Wahrheit festhalten, dass alle Grundschulden nur fictive Capitalien, nur zu „Capital“ berechnete Antheile an der nationalen Grundrente sind, dass es daher die natürliche Organisation des Verkehrs gar nicht zulässt, dass sich diese Rechencapitalien in irgend einem nennenswerthen Umfange in reale Capitalien umsetzen, alsdann mag allerdings die Besorgniss, die sich in dem gemachten Einwurf ausspricht, von Bedeutung erscheinen; aber wir werden uns dann auch bescheiden müssen, in irgend einem nennenswerthen Umfange der heutigen Noth und, was schlimmer ist, deren Periodicität entgegenzutreten zu können.

Und hier ist doch in der That der Punkt, um noch mit einem einzigen Blick auf ein Mal den ganzen Widersinn unserer Grundereditgesetzgebung übersehen zu können.

Wir haben — auch bei uns das Verhältniss zwischen Grundwerth und Industrie- und Handelscapital, wie in England, vorausgesetzt — über drei Mal mehr Grundschulden, d. h. fremde Theilhaberlose an der nationalen Grundrente, als unser ganzes Industrie- und Handelscapital beträgt. Wie der Grundbesitz immerdar nur Rente abwirft und also nur rückwärts aus dieser Rente seinen Werth empfängt, sich aber niemals diesem seinem Werthe nach umsetzt und als flüssiges Capital erscheint; wie deshalb auch die fremden Theilhaberlose an dieser Rente nur Rechencapitalien und nicht wirkliche Capitalien sind, an sich auch niemals zu diesen werden können und deshalb auch niemals ihrer Ver-

bindlichkeit mit Anderem als mit Rente zu begegnen vermögen, so ist auch noch dazu das wirkliche Industrie- und Handelscapital, — dasjenige, das in der That einen originären Werth hat, das sich auch unaufhörlich diesem ganzen Werthe nach umsetzt, das deshalb auch jeden Augenblick sich aus seiner Verbindlichkeit mit Capital zu lösen vermag — nicht einmal im Stande, die Summe jener Grundschnlden auch nur zum dritten Theile zu decken; und dennoch nehmen wir die Verschuldungsform dieses Nationalcapitals auch zur Verschuldungsform des nationalen Grundwerths, wie wenn dieser selbst sich als Capital zu lösen vermöchte. Kann man sich einen grösseren Widerspruch zwischen der Gesetzgebung und der Natur der Dinge vorstellen?

Hier ist in der That auch der Punkt, auf dem sich die Ueberzeugung von der zwingenden Nothwendigkeit einer Reform dieser Gesetzgebung unabweislich aufdrängen muss.

Denn natürlich können unter solchem Widerspruch in der Wirklichkeit auch die stärksten Conflictc nicht ausbleiben. Ein dreimal so grosser Werth als das ganze in Industrie und Handel angelegte Capital, ein Werth, der selbst weder Capital ist noch es werden kann, zu dessen Lösung als Capital auch nicht einmal das ganze Handels- und Industriecapital hinreichen würde, ein solcher Werth muss dennoch die Verpflichtung auf sich nehmen, sich nach dem willkührlichen Belieben seiner Gläubiger jederzeit als wirkliches Capital zu lösen, muss eine Bedingung der krassesten Unmöglichkeit eingehen. Wo und wann also dies Belieben eine Anregung finden mag, die Erfüllung dieser Bedingung zu

fordern, — der Conflict, an sich, ist schon immer gegeben; es ist reiner Zufall, wenn er nicht zum Ausbruch kommt, wenn das eine Mal noch ein Anderer eintritt, der die Erfüllung vertagt. Dergleichen Zufälle mögen sich auch in unserem vielbewegten Verkehr, in gewöhnlichen Zeiten, mit jenen Anregungen ungefähr die Waage halten. Allein, tritt einmal ein so allgemeiner Impuls ein, wie das Steigen des Zinsfusses ist, so ist der Grundercredit auch regelmässig in der härtesten Weise vor jene übernommene Unmöglichkeit gestellt, eine Unmöglichkeit, die sich mit anderen Worten auch so ausdrücken liesse: Wenn jeder Gläubiger kündigte und jeder Schuldner die Kündigung annähme, würde kein Gläubiger etwas bekommen. Der Strom kehrt also vor dieser Unmöglichkeit um und gräbt sich ein anderes Bett. Weil die Grundschild nicht als Capital gelöst werden kann, muss sie sich selbst dafür steigern lassen. Die eingegangene Unmöglichkeitsverpflichtung verwandelt sich in ein Erpressungsmittel, das die nationale Grundschild, die ihrer Natur nach nur Rentenschuld ist, je nach der successiven Steigerung des Zinsfusses, zuerst um ein Viertel, dann noch um ein Fünftel und vielleicht um ein Sechstel ihres jeweiligen Betrages erhöht, ohne dass ein einziger Grundbesitzer eine einzige Schuld mehr gemacht hätte.

Als noch im römischen Reich Grund- und Capitalvermögen bei dem einen Stande der „Possessoren“ zusammenfiel, und weil sich damit die Grundrente überhaupt noch nicht vom Capitalgewinn geschieden hatte, deshalb auch die

Grundschuld, diese Verschuldung der alleinigen Grundrente, sich noch gar nicht in ihrer besonderen Natur hatte herausstellen können, — da mochte die römische Hypothek — das accessorische Pfandrecht am Grundstück für eine persönliche kündbare Capitalschuld — noch an ihrem Platze sein; — obwohl, wie ich gezeigt, gerade in den letzten Zeiten des römischen Reichs schon eine erfolgreiche Reaction gegen das zinstragende Hypothekencapital sich zu erheben begann. Als sich dann aber in der germanischen Zeit Stadt und Land, Capital- und Grundvermögen, und deshalb auch Capitalgewinn und Grundrente geschieden hatten, musste sich sofort der volle Widersinn der römischen Hypothek bei Grundverschuldungen herausstellen, und die Rentenverschuldung gewann daher auch eine Ausbildung, deren wir uns in den wesentlichsten Zügen noch heute bedienen könnten. Allein die Grundverschuldung blieb damals noch gering, weil der Grundwerth überhaupt niedrig, der Verkauf von Grundbesitz selten und dessen Verschuldbarkeit ausserdem noch beschränkt war; andererseits kamen die merkantilistischen Irrthümer über Geld und Capital zur Herrschaft, zugleich wieder das Römische Recht, — und so schloß das Rentenrecht wieder ein oder ward über einer verkehrten capitalistischen Auffassung vergessen. Allein heute, wo die Scheidung der nationalen Einkommenszweige immer weiter vor sich gegangen ist und deshalb diese selbst immer augenfälliger in ihrer Besonderheit hervorgetreten sind, wo zugleich die nationale Production und deshalb auch der nationale Grundwerth dermassen gestiegen sind, und die Freiheit des

Verkehrs, dies zur Zeit unabänderliche Grundgesetz der Gesellschaft, dermassen gewaltet oder gewüthet hat, dass die Summe der fremden Theilhaberlose an der nationalen Grundrente dreimal so viel beträgt, als das ganze in Industrie und Handel angelegte Capital zusammengenommen, wo sich, mit wenig Worten, die früher in der Gesellschaft nur ange deuteten Ansätze zu der vollendeten Organisation unserer heutigen Nationalökonomie ausgebildet haben, da muss die Gesetzgebung jedem Gliede in dieser Organisation, wie demselben seine eigenthümliche Function zukommt, so auch seine naturgemässe Behandlung zu Theil werden lassen, — da darf die Gesetzgebung nicht länger, ohne unsern Verkehr den tiefsten Zerrüttungen auszusetzen, den Grundwerth als Capital, die Grundschild als blosses accessorisches Pfand einer lösbaren Capitalschild behandeln. Da stellt sich so eminent die von der Natur des Capitals abweichende Natur des Grundwerths, so wie die eigenthümliche Natur der Grundschild, als eines blossen Theilhaberlooses an der nationalen Grundrente, heraus — eines Looses, das in dem unaufhörlichen, raschen Wechsel der Besitzer sich auch selbst vertreten hat — dass es zu einem der dringendsten Gebote der inneren Staatskunst wird, in der gesetzlichen Behandlung der Grundschild auch deren Eigenthümlichkeiten Folge zu geben, und demgemäss sie nur als das anzuerkennen und gelten zu lassen, was sie auch nur ist und sein soll, — als selbstständige Rentengrundschild.

Hier ist auch noch weiter der Punkt, von dem uns die

allgemeine Zwangsconversion in ihrem wahren und natürlichen Lichte erscheint.

In allen anderen Zwangsablösungen unserer Zeit ward, aus irgend welchen culturfreundlichen Motiven, eine Art von Werth für eine andere, und in der Regel ein kleinerer Werth für einen grösseren gegeben. Allein bei unserer Zwangsconversion wird überhaupt nicht ein Werth für den anderen, etwa Rentenwerth für Capitalwerth, gegeben. Denn dazu müsste der zu convertirende Grundwerth doch erst wirklicher Capitalwerth sein. Er ist es aber nicht. Er ist vielmehr schon an sich nichts Anderes als Rentenwerth. Unsere Conversion würde also gar nicht einen Werth für den andern geben, sondern nur von einem und demselben Werth den falschen Namen und die falsche Form nehmen; würde mit dieser Operation nichts Anderes thun, als dass sie der vulgären Vorstellung den Staar stäche, und von der das ganze Industrie- und Handelscapital um das Dreifache übersteigenden Grundschuldensumme einen Schleier zöge, der, zum Schaden des nationalen Verkehrs, bisher die klarsten Verhältnisse verdunkelt hat.

Hier ist endlich auch der beste Punkt, von dem aus man in aller Kürze die Wirksamkeit aller jener Anstalten zu würdigen wissen wird, die in solchen Zeiten, wie die heutigen, dem Grundcredit eine grössere „Capitalzufuhr“ verschaffen sollen.

Jahrhunderte hat es gedauert, ehe wir die Natur des Geldes erkannten, ehe wir begriffen, dass Geld nur ein Rad sei, um die übrigen Theile des nationalen Vermögens in Be-

wegung zu setzen, und dass es als Geld nur insofern zum Nationalvermögen gehöre, als es aus einem werthvollen Stoffe besteht und den Dienst eines solchen Rades versieht. — Sollen wir verzweifeln, dass der Begriff des Capitals jemals erkannt werde? Wollen wir niemals aufhören, immerfort von Capitalzufuhr zu sprechen, wo der Grundbesitz nur immerfort von sich abgiebt? — Andererseits: Wann wird sich der Grundbesitz, mit Beseitigung aller sonstigen politischen und socialen Neben- oder Hintergedanken, nur einmal wieder in seiner national-ökonomischen Bedeutung fühlen lernen! — Zur Zeit der Grundsteuerberathungen rief einer unserer berühmtesten Kammerredner von der Tribüne herab: Der Grundbesitz ist ein Riese! Es sollte damit gesagt werden, er könne auch grosse Lasten tragen. Immerhin. Aber sollte dann nicht auch dieser Riese im Lastentragen sich zu der ersten, weil gerechten Forderung aufrufen dürfen, dass ihm zu dieser seiner Lastentragung in seiner Lastengesetzgebung wenigstens sein natürliches Gewand verstattet werde⁷⁴⁾?

74) In Bezug auf die Convertirung der Capitalgrundschulden in Rentengrundschulden sagt Conrad a. a. O.: Ist solch' ein Capital zum Ersatz nicht ohne besondere Entschädigung zu haben, so trifft nicht den Schuldner, sondern fortan den Gläubiger der Verlust. Dies werden die bisherigen Inhaber von Hypotheken wohl bemerken und keineswegs ohne Ausnahme die Umwandlung derselben in unkündbare Rentenbriefe ohne Weiteres zugestehen, sondern theilweise ihre Capitalien zurückziehen. — Wenn nun R. bei seiner mündlichen Vernehmung vor dem Ausschusse des Bundesrathes meinte, die tausend Million Hypothekencapital würde schwerlich ein anderes Unterkommen finden, sondern gezwungen sein, die Rentenscheine zu nehmen, so hat er für die grosse Masse allerdings recht,

B. Die Personalcreditnoth.

Die heutige Personalcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes rührt — wie ich im Erst. Th. S. 116 ff. gezeigt —
aber ein sehr bedeutender Theil möchte doch unbedingt Gelegenheit zu anderer Verwerthung finden, und das Mittel, der Creditnoth abzuhelpen, beruht doch schwerlich darin, die Capitalien vom Lande zu vertreiben, sondern vielmehr noch neue zu den frühern der Landwirthschaft zuzuführen“. — C. hat sich, wie mir scheint, bei diesen Einwendungen nicht vollständig in das Rentenprincip, die Natur der Hypothekencapitalien und deren Umwandlung in Rentenbriefe, wie ich dieselbe will, hineingedacht. — Bei allen künftigen Grundschulden, für deren Contrahirung schon die Rentenform obligatorisch gemacht werden soll, treffen natürlich aus der Convertirung hergenommene Einwendungen überhaupt nicht zu. Was aber die früheren Hypothekenschulden anbetrifft, so werde, erstens, derjenige Theil davon, der in der Form von Pfandbriefen besteht, sich gern in Rentenbriefe convertiren lassen, weil, wie ich hervorgehoben, die Pfandbriefsbesitzer in den Besitz von Grundgeld kämen, das ihnen beim Verkauf Agio abwerfen würde. Dasselbe würde der Fall sein mit allen Hypothekenschulden, die auf nicht bepfandbrieften Gütern, aber innerhalb des Pfandbriefrayons ständen; sie würden bei den Vortheilen, die jenes Grundgeld böte, natürlich lieber in ein Renteninstitut als in die heutige Landschaft treten. Der ganze übrige Theil der alten Hypothekschuld würde aber, nach meinem Vorschlage, erst nach und nach zur Convertirung kommen. Von den Besorgnissen, die C. hegt, muss man also zurückkommen, namentlich wenn man das von mir aufgedeckte Quantitätsverhältniss des in Industrie und Handel angelegten Capitals und des Hypothekencapitals im Auge behält, welches letztere nur nominell Capital, eigentlich aber Grundwerth selbst ist. Letzterer kann eben in seiner grossen Masse nirgends wo anders hin. — Ausserdem scheint mir hier C. auch noch in zwei Punkten zu irren. Erstens: Der Gläubiger, der seine Rente umsetzt, hat eben so oft Gewinn als Verlust davon; jenen, wenn der Zinsfuss fällt, diesen, wenn der Zinsfuss steigt. Zweitens: Das Mittel, um der Personalcreditnoth der Landwirthe abzuhelpen, besteht in der That darin, „der Landwirthschaft noch neue Capitalien zu den alten zuzuführen“. Allein hier ist von der Hypothekarcredit-

aus dem Zusammentreffen einer Menge verschiedener Umstände her. Diese liegen darin:

dass die Landwirthschaft von Jahr zu Jahr intensiver betrieben werden muss und deshalb schon an sich steigend mehr Betriebscapital — Pächter- oder Unternehmercapital — als früher bedarf; —

dass bis zur allgemeinen Zinsfusssteigerung unser selbstwirthschaftende Grundbesitz die Mittel zur Deckung dieses Bedarfs in seiner damals noch ungeschmälernten und in Folge der Aufhebung der englischen Kornbill noch dazu in raschem Steigen begrif-

noth die Rede und dieser kann in der That nur wieder dadurch gesteuert werden, dass „die Capitalien möglichst vom Lande“ fern gehalten werden. Dies wird aber nur durch das Rentenprincip möglich gemacht und darf auch aus dem Grunde möglich gemacht werden, weil Erbtheile und rückständige Kaufgelder, die schon heute den grössten Theil unserer Hypothekschulden ausmachen, und, bei Freiheit des Grundeigenthums auch noch ferner ausmachen werden, gar nicht aufgenommene Capitalien sind, und weil, wenn mit dem Rentenprincip die erforderlichen Personalcreditanstalten verbunden sind, auf Grundbesitz, wie gezeigt worden, auch gar keine wirklichen Capitalien aufgenommen zu werden brauchen, da diejenigen wirklichen Capitalien, welche die Landwirthschaft bedarf und auch zunehmend mehr soll bekommen können, ihr aus diesen Personalcreditanstalten zufließen. — Wer nicht in unsern heutigen Hypothekencapitalien bloss Grundrentenantheile, die der Sprachgebrauch nur missbräuchlich Capitalien genannt hat, erblickt, und weil er dies nicht thut, auch nicht von wirklichen Capitalien unterscheidet, der wird niemals über den Grundcredit in's Reine kommen. Wer hingegen diesen Unterschied erkennt und festhält, der wird auch zugeben, dass Alles, was ich in diesem Theil so weitläufig habe ausführen müssen, nichts als die strengste mathematische Consequenz ist.

fene Rente grossen Theils selbst besass und also damals wegen jenes steigenden Betriebscapitals überhaupt noch wenig auf seinen Credit angewiesen war; —

dass er deshalb, nachdem ihm die Zinsfusssteigerung diese Mittel durch die Schmälerung seines Rententheils geraubt, auch plötzlich um so mehr auf diesen seinen Personalcredit angewiesen ist; —

dass er diesen Credit heute sogar doppelt bedarf, weil er versuchen muss, durch mehr Capitalgewinn den verloren gegangenen Rententheil wieder zu ersetzen; —

dass zwar in den Handelsbanken Anstalten zur Gewährung solchen Credits bestehen, dass diese aber nur den in den Städten concentrirten industriellen und Handelsunternehmungen, die regelmässig grosse Masse solchen umlaufenden Capitals bedürfen und bekannte Firmen repräsentiren, aber nicht den im Lande zerstreuten landwirthschaftlichen Betrieben, die ihnen unbekannt sind, dienen und selbst dienen können; —

dass daher, obwohl grade bei der Landwirthschaft das Creditbedürfniss vorzugsweise gesteigert, doch grade die Landwirthschaft — mag sie von Pächtern oder selbstwirthschaftenden Grundbesitzern betrieben werden — solche Anstalten so gut wie ganz entbehrt, obgleich an sich Capital genug vorhanden wäre, um auch ihrem gesteigerten Bedürfniss vollständig zu genügen; —

dass also — mit wenigen Worten — bei der Landwirthschaft der Begehr nach Capital dieser Art ausserordentlich gestiegen, das Angebot davon hingegen vollständig zurückgeblieben ist, nicht, weil das Capital selbst fehlte, sondern nur, weil die Vehikel fehlen, um es ihr ebenso wie der Industrie und dem Handel zuzuführen.

Die allgemeine Frage nach Abhülfe dieser Personalcreditnoth löst sich also in die beiden besonderen Fragen auf:

Wo ist das Capital zu finden, das an sich nicht fehlt, und doch nicht unseren gesteigerten Bedürfnissen zu Hülfe kommt?

und:

Wie verschaffen wir uns die Vehikel, die allein im Stande sind, es uns zuzuführen?

Die Antworten könnten im Grunde eben so kurz sein, wie die Fragen:

Das Capital dieser Art findet sich in grossen Massen in den zerstreuten und nutzlosen Beständen, die heute, zeitweilig, todt in unsern eigenen Cassen liegen, und:

Eine Landwirthschaftsbank für jeden Kreis, welche diese Bestände von uns aufnahme und seiner Zeit als Darlehne wie-

der an uns aushäte, wäre die Anstalt, um unserem Personalcredit alle Capitalien, die er bedarf, in vollem Maasse zuzuführen.

Die Beschreibung der Organisation solcher Landwirthschaftsbanken gehört nicht hierher, aber eine Auseinandersetzung scheint hier am Platze, wie die in unsern Cassenbeständen latente Kraft, vermöge eines blossen Ein- und Ausströmens durch ein Bankreservoir, zu einer capitalistischen Triebkraft gelöst und gesteigert werden kann, mächtig genug, um alle unsere landwirthschaftlichen Unternehmungen in Schwung zu erhalten. Diese Auseinandersetzung scheint um so mehr am Platz, als die Wirkung des Credits auf die Capitalisation für Manchen noch ein Geheimniss, ja, sogar noch in der Theorie selbst bestritten ist⁷⁵⁾. — —

Weil jeder Gesellschaftszustand, wirthschaftlich, auf Theilung und Cooperation der Arbeit beruht und deshalb die ganze Nationalproduction in eine Menge von Einzelbetrieben zerfällt, von denen jeder nur einen Abschnitt in dem Productionsprocesse eines Gutes ausführt, sind auch in jedem Gesellschaftszustande zur Vornahme ei-

75) Dass ich dabei den Credit etwas tiefer zu begründen suche, als dies gewöhnlich geschieht, wird man mir nicht übel nehmen. Privateigenthum, Capital und Credit hängen innig zusammen, weshalb die Bedeutung des Credits für die Capitalisation nur erst dann zu verstehen ist, wenn seine Deduction bis ins Eigenthum hinein verfolgt wird. Uebrigens habe ich schon in der Schrift: „Die heutige Preussische Geldcrisis“ 1845, Anklam, Verlag von Dietze, den tiefgreifenden Einfluss des Privateigenthums auf Capital und Credit nachgewiesen, was ich nur der Priorität wegen bemerken will.

ner neuen Unternehmung, abgesehen von den dazu nöthigen Arbeitskräften, noch diejenigen Arbeitsproducte erforderlich, die als Materialien und Werkzeuge zur Vornahme des neuen Betriebes gehören, — die „vorgethane Arbeit“, wie die Nationalökonomen sagen — diese naturalen Capitalgegenstände. Ausser den Arbeitskräften, die ich hier und weiterhin ein für alle Male voraussetze, sind diese naturalen Capitalgegenstände — Capital in diesem Sinne — das einzige absolute Erforderniss jeder socialen Production.

Denken wir uns einen grossen Grundbesitzer, nach Art der antiken Haus- und Wirthschaftsherrn, der auf seinen ausgedehnten Besitzungen ausser den nöthigen Arbeitskräften, Rohproducten aller Art und alle Fabrikwerkstätten zu deren Weiterverarbeitung besitzt, so dass man von ihm sagen könnte, was man im Alterthum wirklich von solchem Besitzer sagte: *Nec est, quod putes, illum quidquam emere; omnia domi nascuntur*, — der zugleich, wie es nur in der Ordnung in solchem Haushalt sein würde, genau Buch über die Bedürfnisse seiner ungeheuren Wirthschaft, sowie über die laufende Production und die Productenbestände aller seiner Einzelbetriebe führte, — so würde der Fortschritt der Production eines solchen Haushalts auch immer genau Schritt mit der Zunahme solcher Arbeitsproducte halten können, die wieder als naturale Capitalgegenstände zu einem neuen Betriebe zu gebrauchen wären. Andre wirthschaftliche Werthe, die noch erst den Uebergang und die Vereinigung dieser naturalen Capitalgegenstände zu dem neuen Betriebe

zu vermitteln hätten, würden zu dessen Unternehmung nicht erforderlich sein, denn der Eine Eigenthümer brauchte diese letzteren Gegenstände nicht seinen älteren Betrieben abzukaufen, um sie für den neuen Betrieb anzukaufen. Statt noch solcher vermittelnden Werthe zu bedürfen, hätte er nur einige Federstriche zu machen. Es bedürfte nur der Anordnungen, um die in den älteren Betrieben auf dem Lager befindlichen oder doch leicht producirbaren Arbeitsproducte als „Capital“ zu dem neuen Betriebe zu vereinigen, und bedürfte nur der Buchungen, um die zu dem neuen Betriebe gelieferten Producte auf den Folien der älteren Betriebe abzuschreiben und auf dem Folium des neuen Betriebes diesem zuzuschreiben. Andere materielle Vorbedingungen als solche naturale Capitalgegenstände würden in solchem einheitlichen Haushalt zur Erweiterung der Production nicht erforderlich sein. Die Einheit des Besitzes und der Wirthschaft und die darauf sich gründende Uebersicht und Machtvollkommenheit des Einen an der Spitze dieses Haushalts stehenden wirthschaftlichen Willens würden sie überflüssig machen und dennoch den Fortschritt der Production stets in Uebereinstimmung mit dem Vorhandensein solcher naturalen Capitalgegenstände erhalten.

Dehnen wir einen solchen Grundbesitzer zum Herrscher eines ganzen Landes aus, zu einem „Eigenthümer von Land und Leuten“, nach Art der altpersischen Könige, so würde sich auch die Nationalproduction eines ganzen Landes immer sofort in dem Maasse steigern können, in welchem die erforderlichen naturalen Capitalgegenstände dazu vorrätbig

oder doch leicht zu produciren wären; und zwar auch hier, ohne dass noch ein anderes materielles Erforderniss hinzukommen, ein zweiter ermittelnder Werth noch dazwischen zu treten brauchte, lediglich kraft der Anordnungen und Buchungen der Organe eines solchen Landesherrn, die in Folge des Einen Eigenthums des Despoten mit derselben Uebersicht und Machtvollkommenheit ausgerüstet sein würden, wie der Eine antike Wirthschaftsherr.

In den oben angedeuteten Wirthschaftszuständen würde es das Eine Eigenthum des Herrn oder Despoten sein, das jedes andere materielle Erforderniss, jeden zweiten wirthschaftlichen Werth zur Vornahme einer neuen Production überflüssig machen würde. Allein es lässt sich auch ein Gesellschaftszustand vorstellen, in welchem dies Eine Eigenthum eines Herrn aufgehört hat, in welchem die Nation sich schon selbst gehört, in welchem auch individuelles Eigenthum gilt, und in welchem sich dennoch der Fortschritt der Nationalproduction in derselben einfachen Weise vollzieht.

Dies würde der Fall sein, wenn wir an die Stelle des Einen Eigenthums des einzelnen Despoten einen Rechtszustand setzten, in welchem Boden und Nationalproduct — letzteres so lange es noch der weiteren Production unterliegt, so lange es Capital bleibt — der ganzen Nation gemeinschaftlich gehörten und nur Privateigenthum an einem Einkommen existirte, das, so weit es Lohn und nicht fixirtes Gehalt wäre, nach der Leistung des Producenten normirt wäre und des-

halb einen individuellen Rechtsanspruch auf ein bestimmtes, vom eigenen Willen und der eigenen Arbeit des Individuums abhängiges Maass von Gütern gewährte⁷⁶⁾. Das Eigenthum überhaupt wäre in solchem Zustande offenbar nicht aufgehoben, so wenig, wie man einem Beamten, der heute nur von seinem Gehalte lebt, ein Eigenthum daran abstreiten kann. Nur das rentirende Eigenthum — das Grund- und Capitaleigenthum — wäre es, und damit wären es natürlich auch die beiden Zweige der Rente, Grundrente und Capitalgewinn, die beide alsdann den Gehältern und Löhnen in der Nation zuwachsen würden⁷⁷⁾. In einem solchen Zustande

76) Ein „normaler Arbeitstag“ in jedem Gewerbe, der nach durchschnittlicher Stückarbeit eines Zeitarbeitstages normirt wäre, würde dies möglich machen.

77) Dass ein solcher Zustand nicht blos denkbar, sondern auch möglich und zu verwirklichen ist, kann gar nicht bezweifelt werden; ebenso aber auch nicht, dass noch mancher Tropfen zum Meere eilen wird, ehe wir uns vor ihm zu ängstigen brauchen. Aber in der Theorie stellt sich heute schon das Bedürfniss heraus, einzelne Particen unsrer Nationalökonomie an solchem rein idealen Zustande zu prüfen, um dadurch tiefer in deren Natur einzudringen, als eine aus vielhundertjähriger Gewöhnung entspringende Befangenheit dies in der Regel zuzulassen pflegt. — So erkennt man z. B. auf dem Punkte, an dem ich diese Anmerkung anknüpfe, sehr deutlich, dass das Grund- und Capitaleigenthum, wirthschaftlich, doch noch eine andere Art Eigenthum ist als das Einkommenseigenthum. Rechtlich fallen beide unter denselben formalen Begriff, das letztere so gut wie das erstere; wirthschaftlich unterscheiden sich aber beide bedeutend. Dem Einkommenseigenthum wird schon wirthschaftlich genügt, wenn es nur hauswirthschaftlich consumirt wird. Das Grund- und Capitaleigenthum ist aber zugleich eine Art Amt, das nationalökonomische Functionen mit sich führt, Functionen, die eben darin bestehen, die ökonomische Arbeit und die

wäre also an die Stelle des Despoten die freie Nation getreten, die jetzt in analoger Weise die Production des Lan-

ökonomischen Mittel der Nation dem nationalen Bedürfniss entsprechend zu leiten, also diejenigen Functionen zu üben, die in dem vorausgesetzten Gesamteigenthumszustande durch nationale Beamte geübt werden würden. Die günstigste Seite also, die man von diesem Gesichtspunkt aus der Rente — der Grundrente wie dem Capitalgewinn — abgewinnen kann, ist die, dass sie die Gehälter solcher Beamten vertritt, dass sie eine Gehaltsform vorstellt, bei der der Beamte an der richtigen Uebung seiner Functionen auch pekuniär stark interessirt ist. Damit leuchtet aber auch wieder sofort die Bedenklichkeit eines Zustandes ein, in welchem die Rente so hoch angeschwollen ist, das es den Grund- und Capitaleigenthümern möglich wird, alle mit diesem ihrem ausserordentlichen Recht verknüpften, ihnen obliegenden Functionen besoldeten Vicaren zu überlassen und in dem Rest der Rente sich ihres Grund- und Capitaleigenthums nur noch als einer blossen reichen Pfründe zu erfreuen. Ein solcher Zustand hat schon zu viel Fett angesetzt, geht deshalb schon, mag er auch grade dann am blühendsten aussehen, in seiner Gesundheit zurück, wenn auch noch lange nicht einem nahen Ende entgegen. — Man kann indessen nicht genug auf die Entwicklung aufmerksam machen, die seit einigen Decennien das Capital nimmt. Mittelst der Association weiss es einer Seits in der Dividende den Unternehmungsgewinn zum Zinse zu schlagen, dadurch den Zinsfuss zu erhöhen und damit den grössten Theil der nationalen Rente an sich allein zu reissen, und weiss es andrer Seits sich eine Form zu geben, in der es die ihm obliegenden nationalökonomischen Functionen bezahlten Beamten, sich selbst aber einem blossen Rentierleben überlässt. In einem physischen Organismus, der bloss äusserlich frei ist, aber innerlich durch Naturnothwendigkeit zusammengehalten wird, müssen nun freilich diejenigen Theile, die unter der Hypertrophie andrer Theile leiden, still halten, bis der Organismus todt ist; allein in einem socialen Organismus, der auch innerlich durch Freiheit zusammengehalten wird, dulden die ersteren Theile nicht dauernd solches Missverhältniss, sondern retten sich vor dem Untergang durch eine Veränderung der Organisation. — Und aus einem Grund- und Capitaleigenthumszustande in einen Ge-

des so durch ihre Regierung und im allgemeinen nationalen Interesse führen lassen würde, wie der Grundbesitzer oder

sammteigenthumszustand hinüber zu kommen, wäre gar nicht so schwierig! Der Uebergang würde sogar ziemlich schmerzlos für die Gesellschaft geschehen können, ja, ohne mehr Unrecht gegen die Grund- und Capitaleigenthümer, als allen denjenigen Berechtigten widerfahren ist, die sich nun etwa schon seit einem Jahrhundert auf dem Wege von Zwangsablösungen unter den unerbittlichen Fortschritt des socialen Rechts haben beugen müssen. Freilich, zu solchem schmerzloseren Untergang müsste auch die Rente **abgelöst** werden, müssten Grundbesitzer und Capitalisten auch rechtlich blosse Rentiers werden, wie sie es auch heute schon so gern factisch sind. Allein, wenn einer Seits eine solche Ablösung schon um deswillen einer reinen Aufhebung vorzuziehen wäre, weil eine Ablösung die grade bestehende Einkommensvertheilung nicht alteriren und deshalb keine Störung und Stockung in dem dermaligen Gange der Nationalproduction verursachen würde, so würde anderer Seits solche Ablösung mittelst des Creditgeldes, das ich in der Schrift „Zur Erkenntniss unserer staatswirthschaftlichen Zustände“, Abschnitt V, — Neu-Brandenburg und Strelitz, 1842 — begründet habe, auch leicht auszuführen sein, — wie denn überhaupt in solchem Zustande dies Geld das einzige Circulationsmittel sein würde. — Und zwar würde eine Ablösung mittelst dieses Geldes die daraus erwachsene Nationalschuld schon nach einigen Decennien zu einer leichten Last für die Nation gemacht haben. Denn, weil die Rente nur nach ihrem derzeitigen Stande abgelöst werden könnte, würde sie auch auf diesem Stande fixirt bleiben, würde also aufhören noch zu wachsen, und würden deshalb auch die Früchte der weiter steigenden nationalen Productivität, indem sie fortan der Nation als solcher zufließen, die Last jener Schuld von Jahr zu Jahr erleichtern, — während heute, und so lange Boden und Capital in Privathänden sind, diese Früchte hauptsächlich, ja allein durch die Rente verschlungen werden, diese deshalb immerfort und übertrieben wächst und höchstens nur durch einen Arbeitslohn in diesem übertriebenen Wachsthum aufgehalten werden könnte, der in demselben Verhältniss wie die Rente mit der steigenden Productivität mit stiege, weshalb auch, wie ich schon in meinem Dritten socialen Briefe ausge-

Orientalische Herrscher sie durch seine Diener, in seinem Privatinteresse und zur Erhöhung seines Einzelreichthums führen liess. Aber auch in diesem Zustande, in welchem das Eine Eigenthum des Herrn fortgefallen, und dafür ein gemeinschaftliches Eigenthum an Boden und Capital eingetreten und ein individuelles Eigenthum nur an Einkommen beibehalten wäre, würde der Fortschritt der Production noch lediglich von dem Umfange abhängen, in welchem sich in den älteren Betrieben die zu den neuen Betrieben erforderlichen naturalen Capitalgegenstände auf Lager befänden oder leicht producirt werden könnten. Noch ein anderes materielles Vermögen, noch andere wirthschaftliche Werthe, die jenen naturalen Capitalgegenständen gegenüberzutreten hätten, um diese mittelst eines Umtausches gegen sich, gleichsam aus ihren verschiedenen Lagern hervorzulocken und zu dem neuen Betriebe zu vereinigen, würden auch in diesem Zustande keinen Falls erforderlich sein.

führt, ein solcher Arbeitslohn das eigentliche Problem unserer heutigen auf Grund- und Capitaleigenthum basirten Nationalökonomie ist. — Das Capital ruft also, wenn es auf dem Wege seiner jetzigen Entwicklung, der Association und ihrer Folgen, weiter vorgeht und das oben angedeutete Problem nicht gelöst wird, die gefährlichsten Motive und Bestrebungen gegen sich auf. — Und doch ist wieder das Capital zu diesem Wege prädestinirt! Und doch erfüllt es auch auf diesem Wege die grössten Missionen — selbst die Mission, Welttheile umzustalten, man denke an Suez und Panama — und wird sich auch nicht von diesem Wege ablenken lassen! „Digitus Dei est hic!“ Nachdem das Capital gelebt und geblüht, wird es auch noch zu seinem eignen Todtengraber bestellt. So verschlingt Kronos noch immerfort seine eignen Kinder! —

Das Gesamteigenthum der Nation würde in dieser Beziehung noch ebenso wirken, wie das Eine Eigenthum des Herrn. Die nationalökonomischen Behörden eines solchen Zustandes würden, in Folge dieses Gesamteigenthums, dieselbe Uebersicht über die nationalen Bedürfnisse und die productiven Mittel der Nation und dieselbe Machtvollkommenheit, über die letzteren zu disponiren, besitzen, wie die Organe des Altpersischen Despoten in Folge von dessen Einzeligenthum; denn, wenn auch in Folge der Theilung der Arbeit die ganze Nationalproduction, eben so wie heute, in lauter Einzelbetriebe zerfiel, so bildeten doch in Folge jenes gemeinschaftlichen Eigenthums alle diese Einzelbetriebe, auch jetzt, rechtlich, einen einzigen nationalen Betrieb, in welchem auch jetzt der an die Spitze gestellte, in diesem Zustande von der Nation delegirte Eine nationalökonomische Wille nur mittelst blosser Anordnungen und Buchungen die vorhandenen naturalen Capitalgegenstände immer sofort und unmittelbar zu dem neuen jetzt ebenfalls wieder dem Einen nationalen Betriebe zugehörigen Einzelbetriebe zu vereinigen die Macht hätte.

Dieser Gesellschaftszustand wäre im Grunde der Zustand des höchsten Credits. — Denn Credit ist — subjectiv — das Vertrauen, dass auch, ohne einstweilige Vermittelung noch eines andern sicherstellenden Werths, eine wirthschaftliche Leistung ihre gebührende Gegenleistung findet, — auf Seite des Creditgewährenden, das Vertrauen, das dieser für seine Leistung hegt, auf Seite des Creditgeniessenden, das

Vertrauen, das dieser für seine Gegenleistung verdient —; und Credit ist objectiv — die wirthschaftliche Ordnung, in welcher eine solche Leistung ohne sicherstellende Vermittelung immer einer solchen Gegenleistung sicher ist. — In dem skizzirten Zustande würde aber Jedermann, der nur an irgend einer Stelle der nationalen Theilung der Arbeit eine wirthschaftliche Leistung übernommen, jenes Vertrauen hegen und verdienen, und wäre eine Ordnung hergestellt, in der jede Leistung ihre Gegenleistung finden würde. Auch könnte in solchem Zustande in der That Jedermann dies Vertrauen hegen und verdienen, und wäre in Wahrheit jeder Leistung ihre Gegenleistung gesichert. Denn in jenem an die Spitze gestellten einheitlichen nationalökonomischen Willen, der einer Seits die volle Uebersicht über das nationale Bedürfniss und die productiven Mittel der Nation, und anderer Seits auch die Machtvollkommenheit besäße, über diese productiven Mittel zu disponiren, wäre auch die Bürgschaft gewährt, dass die nationale Production in allen ihren Theilen dem nationalen Bedürfniss stets adäquat erhalten werden werde, worin hier, und -- ohne Vermittelung eines sicherstellenden Werths — allein, die Sicherheit liegt, dass jede Leistung dennoch ihrer Gegenleistung gewiss sein könne. Auch in diesem Zustande wäre also das Erforderniss noch eines andern den naturalen Capitalgegenständen gegenüber tretenden und deren Gegenleistung erst sicherstellenden Werths überhaupt und allgemein beseitigt, und wäre, kraft jenes Einen an der Spitze stehenden nationalökonomi-

schen Willens, nicht bloß die ganze heutige Volkswirtschaft, gleich wie heute die Finanzwirtschaft, Staatswirtschaft, sondern wäre auch die ganze Staatswirtschaft in Folge jener allgemeinen Beseitigung einer Leistung und Gegenleistung vermittelnden Werths, eine einzige Creditwirtschaft geworden⁷⁸⁾.

Allein in einem Gesellschaftszustande, in welchem Grund- und Capitaleigenthum gilt, ändert sich dies. In Folge dieser Eigenthumsform zerfällt der nationale Besitz, der bisher als das Eine Besitzthum des Einen Orientalischen Herrschers oder auch als der Gesamtbesitz der Nation gedacht war, in eine Menge einzelner Privatbesitzthümer, Parcellen des nationalen Bodens und „Capitals“, deren sämtlichen Besitzern, das Eigenthum über diese ihre einzelnen Antheile am Nationalvermögen in derselben Rechtsfülle zusteht, wie es in den vorher skizzirten Zuständen dem Einen Despoten oder der ganzen Nation über das ganze Nationalvermögen zustand. Dadurch wird mit einem Schlage auch die Oekonomie der Nation verändert. Zunächst ist jener einheitliche nationalökonomische Wille mit seiner vollen Uebersicht über die Bedürfnisse und die productiven Mittel der Nation und seiner dispositiven Machtvollkommenheit über die Producte aller Einzelbetriebe unmöglich gemacht. Wie jetzt das Eine Eigenthum der Nation in lauter Parcellenei-

78) Also auch in der socialen Welt, und auf ihrem wirtschaftlichen Gebiet, die Wiederholung des in der physischen Welt sich auf allen Lebensgebieten klar offenbarenden Princip, daß, je centralisirter ein Organismus ist, desto vollkommener er ist!

genthum zerstückt ist, so ist auch jetzt der auf dies Eine Eigenthum gegründete einheitliche nationalökonomische Wille in eine Menge von nationalökonomischen Einzelwillen zerstückt. Mit letzteren ist und kann jetzt weder jene Uebersicht noch jene Machtvollkommenheit verbunden sein. Jeder solcher Parcellenbesitzer wird sich jetzt nur von diesem seinem Theileigenthum aus eine Ansicht von dem einzuhaltenden Verhältniss zwischen Production und Bedürfniss der Nation bilden können, eine Ansicht, die nothwendig beschränkt sein muss und deshalb auch leicht dem Irrthum ausgesetzt ist. Und wiederum besitzt auch jeder solcher Theileigenthümer nur die Machtvollkommenheit, über die Producte seines eigenen Einzelbetriebes disponiren zu können, aber nicht über fremde Producte, die vielleicht grade allein zu Capitalgegenständen für den neuen Betrieb dienen können. Daher bilden auch in diesem Zustande alle diese einzelnen Betriebe zusammen noch keinen solchen einheitlichen nationalen Wirthschaftsbetrieb, wie sie ihn auf Grund eines nationalen Gesamteigenthums bilden würden. Jetzt ist dieser von den ökonomischen Willen solcher Parcellenbesitzer abhängige Theil der socialen Wirthschaft, der Form nach, noch nicht Staatswirthschaft geworden, sondern ist, wie die Wissenschaft ihn richtig bezeichnet hat, nur erst Volkswirthschaft oder Nationalwirthschaft, zu welcher der Staat, wenn auch in einem nothwendigen, doch nur erst in einem mehr äusserlichen Verhältniss — der Oberaufsicht und Remedur⁷⁹⁾

79) Wirthschaftspolizei, auch wohl „angewandte Nationalökonomie“ genannt.

— steht, deren innere Leitung aber, etwa wie heute in der Finanzwirthschaft, er noch nicht überkommen hat und auch noch nicht hat überkommen können, da das Grund- und Capitaleigenthum eine solche Intensität der Leitung noch nicht zulässt⁸⁰⁾. Obwohl also mittelst der Theilung der Arbeit, auch schon in einem Grund- und Capitaleigenthumszustande, alle Einzelbetriebe hinlänglich zusammenhängen, um keinen Aggregatzustand mehr, sondern

80) Wir begreifen freilich in der Wissenschaft auch heute schon unter Staatswirthschaft die National- oder Volkswirthschaft so gut wie die Finanzwirthschaft. Allein der Form nach ist offenbar nur erst die Finanzwirthschaft allein Staatswirthschaft, hingegen die Volkswirthschaft nur erst eine Quasi-Staatswirthschaft, denn, wenn letztere auch ohne Voraussetzung des Staats gar nicht existiren kann, so entzieht ihr doch vorläufig das Grund- und Capitaleigenthum diejenigen wesentlichen Requisite, die zur Vollendung dieser Form gehören würden. Aber der Geist der Geschichte ist bekanntlich ein „trefflicher Minirer“. Indem er uns in der Sprache, instinctiv, einen Begriff, der schon Ziel und Wesen vollständig einschliesst, vorausfassen lässt, weist er auch schon allen unsern betreffenden Gedanken und Thätigkeiten die Richtung auf dies Ziel und Wesen an und wir selbst vollführen, wenn auch meistens unbewusst, ja, oft mit abgesagter Feindschaft gegen dies Ziel, dennoch seinen uns in einem blossen Wort dictirten Willen. Diesen Willen zu erkennen und — bei der Sprödigkeit des Menschenmaterials — immer nur nach dem Maasse der gegebenen geschichtlichen Voraussetzungen und so schmerzlos für die Individuen wie möglich, zu verwirklichen, ist Politik, innere Politik, Staatswissenschaft nach der einen und — die weit höher stehende — Staatskunst nach der andern Seite — denn in der Politik und ihren Zweigen setzt zwar die Kunst die Wissenschaft, aber diese noch lange nicht die Kunst voraus — ist, vorliegend, derjenige Zweig der Politik, der die Wirthschaftspolitik begreift. — Indessen wird diejenige nationalökonomische Schule, welche ihre Disciplin als eine blosse Naturlehre auffasst, den Begriff der Wirthschaftspolitik überhaupt nicht anders als in der reinen Negative statuiren wollen.

schon einen Gemeinschaftszustand vorzustellen und deshalb unter den Begriff einer Nationalwirthschaft zu fallen, so verhindert doch eben dies Grund- und Capitaleigenthum, dass dieser Gemeinschaftszustand ein so vollkommener ist, wie ihn der Begriff einer Staatswirthschaft im strengen Sinne des Worts voraussetzen würde.

Mit dieser Zerstückung des Einen nationalen Eigenthums und des Einen darauf gegründeten nationalökonomischen Willens fällt nun aber auch die nothwendige Voraussetzung einer Nationalökonomie fort, in welcher nur die Producte, die zu naturalen Capitalgegenständen für einen neuen Betrieb geeignet sind, vorrätbig zu sein brauchen, um diesen auch sofort ins Leben treten lassen zu können, in welcher es, ausser diesen Gegenständen, nur noch weniger Anordnungen und Buchungen dazu bedarf, und in welcher dennoch ohne Vermittelung noch eines besondern sicherstellenden Werths jede Leistung ihrer Gegenleistung gewiss sein konnte. Denn, mögen auch jetzt die Besitzer der älteren Einzelbetriebe solche Producte auf dem Lager haben, sie sind, rechtlich, nicht zu zwingen, sie ohne jede weitere Vermittelung zu dem neuen Betriebe herzugeben. Es ist ihnen auch nicht gerathen, dass sie es thun, denn der neue Betrieb ist wieder nur ein im Privatbesitz befindlicher Einzelbetrieb, dessen Eigenthümer, bei der nothwendigen Beschränktheit seiner Kenntniss des zwischen Nationalproduction und Nationalbedürfniss einzuhaltenen Verhältnisses, in Art und Maass seiner neuen Production irren und damit auch die Gegenleistung für die in den naturalen Capitalgegenständen gewährte Leistung ver-

fehlen kann. Damit ist aber auch die Garantie, die die Gewissheit gewährte, dass die Leistung auch ohne einen einstweilen dazwischentretenden sicherstellenden Werth stets ihre Gegenleistung finden werde, zerstört, denn diese Garantie war eben allein durch die Uebersicht und die Machtvollkommenheit jenes an der Spitze der ganzen Nationalökonomie stehenden Einen wirthschaftlichen Willens bedingt. Nun genügen auch blosse Anordnung und Buchungen nicht mehr, um die vorhandenen naturalen Capitalgegenstände zu dem neuen Betriebe zu vereinigen. Zu der ersteren fehlt jetzt das Recht und die Macht, und den letzteren, wenn sie auch sowohl in den älteren Betrieben, welche jene Gegenstände auf dem Lager haben, als auch in dem neuen Betriebe, der sie als Capital verwenden will, gewissenhaft vorgenommen würden, geht immer die Wirksamkeit ab, die Gegenleistung sicher zu stellen. Statt solcher blossen Anordnungen und Buchungen muss daher in diesem Zustande noch eine andere vermittelnde Macht, ein anderes Vermögen eintreten, das die Wirksamkeit jener Federstriche in anderer Weise ersetzt, das, weil es die vorhandenen naturalen Capitalgegenstände nicht durch blosse Anordnung zu vereinigen vermag, sie aus ihren verschiedenen Einzelbetrieben ankauft, und deshalb statt in Credit und Debet der betreffenden Betriebe blos zu buchen, gleich liquidirt. Es muss, mit einem Wort, um in einem auf Grund- und Capitaleigenthum basirten nationalökonomischen

Zustände einen neuen Betrieb ins Leben zu rufen oder einen älteren Betrieb zu erweitern, den vorhandenen naturalen Capitalgegenständen noch eine zweite Summe wirthschaftlicher Werthe - Kaufkraft, Casse — noch ein besonderes Capitalvermögen gegenübertreten — ein Vermögen, das, wenn die naturalen Capitalgegenstände offenbar um deswillen ein absolutes Erforderniss der Production bilden, weil sie in allen Nationalökonomieen, das bestehende Recht mag sie gestalten, wie es will, zur Production nothwendig sind, ebenso offenbar, weil dasselbe nur in einer Nationalökonomie nothwendig wird, die ihr Gepräge durch das Grund- und Capitaleigenthum erhält, auch nur ein relatives Erforderniss der Nationalproduction bildet ⁸¹⁾).

Allein, damit in einem solchen Grund- und Capitaleigenthumszustande ein solches Capitalvermögen überhaupt nur den naturalen Capitalgegenständen gegenüber wirksam werden könne, sind selbst schon grosse nationalökonomische Schwierigkeiten zu überwinden.

Schon die Entstehung des Capitalvermögens hat ihre Schwierigkeiten.

Dasselbe muss nicht blos eben so wie die naturalen Capitalgegenstände producirt, es muss auch eigens „capitalisirt“ werden.

81) Man hat die naturalen Capitalgegenstände auch wohl das Capital an sich oder das Nationalcapital, und das Capitalvermögen den Unternehmensfonds oder das Privatcapital genannt. Ich komme noch darauf zurück, dass sich beide Vermögen auch nicht einmal in ihren Bestandtheilen decken.

Dass das Capitalvermögen, da es eben so wie die naturalen Capitalgegenstände aus wirthschaftlichen Werthen besteht, auch eben so wie diese producirt werden muss, leuchtet von selbst ein, denn alle wirthschaftlichen Werthe müssen producirt werden.

Dagegen lagert über dem Begriff der „Capitalisation“ noch eine ziemlich dicke Finsterniss.

Der Capitalismus hat sich nämlich hier in einer Reihe von Ueberschwänglichkeiten verloren. Er hat, erstens, der Capitalisation eine absolute Bedeutung beigelegt, die sie nicht besitzt; und, zweitens, sie mit einem moralischen Nimbus umgeben, der ihr nicht zukommt.

Nach der capitalistischen Theorie soll alles Capital unbedingt „erspart“ werden müssen und zwar „erspart“ werden müssen in dem Sinne, dass der Sparende in dieser Operation dem Consumtionsgenusse eines Theils seines eigenen sauer verdienten Arbeitsertrags entsage, um denselben im Interesse der Gesellschaft als Capital zur Production zu verwenden. Danach soll also alles Capital, das doch nur zum Besten der ganzen Gesellschaft verwendet werde, nicht nur aus einer vom Sparenden sich selbst aufgelegten Entsagung eines Genusses, sondern auch noch dazu der Entsagung eines Genusses des eignen Arbeitsproducts entstehen können. Wäre dies der Fall, so läge in der That die uneigennützigste sociale Tugend vor, die wohl geeignet wäre — wie dies denn auch der Capitalismus vorgiebt — die Berechtigung sowohl

des Grund- und Capitaleigenthums — „des Capitals“, wie man einfach zu sagen pflegt — als auch des Zin-
ses, letzteren als eines schuldigen Dankes der Gesellschaft
an die Sparenden, zu begründen.

Indessen ist diese ganze Aufstellung durch und durch
verfehlt. Sie beruht in so weit, als jedes Capital un-
bedingt „erspart“ werden müsse, auf einer crassen
Verwechslung oder Identificirung des Capitalver-
mögens mit den naturalen Capitalgegenständen; und ent-
hält in so weit, als alles Capital im Sinne der Ab-
daburg am Genusse des eigenen Arbeitsertrages „er-
spart“ werden müsse, zum Theil einen Euphemis-
mus, zum Theil eine Unwahrheit⁸²⁾.

Was den ersteren Theil dieser Aufstellung betrifft, so
wird man doch, — wenn man selbst dem Capitalver-
mögen, das nicht einmal in jeder, sondern nur in einer
auf Grund- und Capitaleigenthum basirten Nationalökonomie
zur Vornahme einer neuen Production nothwendig wird und
deshalb auch nur ein relatives Erforderniss der Nationalpro-
duction ist, gleichfalls den Begriff des Capitals beilegen will
— um so weniger den naturalen Capitalgegenstän-
den, die in allen Nationalökonomieen dazu nothwendig und
deshalb ein absolutes Erforderniss einer neuen Production
bilden, diesen Begriff rauben wollen. Wie wir gesehen,

82) Wie tief übrigens noch der grösste Theil unserer Gesetzgeber
in dieser falschen capitalistischen Theorie steckt, und wie wenig auch
derjenige kleine Theil derselben, der diese Theorie bestritt, dies zu thun
verstand, haben die die Gewerbegesetzgebung betreffenden Reichstags-
verhandlungen dieses Jahres recht deutlich gezeigt!

sind vielmehr die naturalen Capitalgegenstände allein diejenigen Werthe, welche vom Standpunkt der Nationalökonomie an sich, des Nationalcapitals — wirthschaftlich-logisch — das Capital ausmachen, während das Capitalvermögen nur ein Werth ist, der vom Standpunkt einer konkreten, hier, vom Standpunkt einer in Folge des Grund- und Capitaleigenthums in Privathänden befindlichen Nationalökonomie — also nur wirthschaftlich-historisch — man möchte sagen zu sogenanntem Capital wird. Nun kommt aber grade bei jenem eigentlichen und wesentlichen Capital, das, abgesehen von jeder durch die Eigenthumsform der Nationalökonomie aufgedrückten Gestaltung, Capital ist und bleibt, niemals eine Operation vor, die unter den Begriff des Sparens fallen könnte, man mag diesen Begriff noch so sehr ausdehnen oder noch so sehr einschränken. Denn was könnte dies für eine Operation sein? Diejenige productive Operation selbst, die, sei es in einem Zustande ohne oder mit Grund- und Capitaleigenthum, in den verschiedenen Einzelbetrieben jene naturalen Capitalgegenstände herstellt, kann unmöglich mit „Sparen“ bezeichnet werden, sondern besteht — in beiden Zuständen — lediglich in einem Produciren. Ebenso wenig können auch — weder in einem Zustande ohne Grund- und Capitaleigenthum — die blossen Anordnungen und Buchungen, die dann nur noch zur Vereinigung dieser naturalen Capitalgegenstände zu einem neuen Betriebe erforderlich sind, noch — in einem Zustande mit Grund- und Capitaleigenthum — die diese Anordnungen und Buchungen ersetzenden Ankäufe

mittelst des Capitalvermögens, unter irgend einen Begriff eines „Sparens“ gebracht werden. Vielmehr tragen diese Operationen — Anordnungen wie Ankäufe — in beiden Zuständen lediglich den Character eines zum Zweck des Fortschritts der Production erforderlichen Disponirens über die vorhandenen naturalen Capitalgegenstände an sich. Mithin kommt grade bei diesen letzteren Gütern, — also dem Capital an sich, dem Nationalcapital, — weder bei ihrer eigenen Production noch bei ihrer Vereinigung und Verwendung zu neuer Production, irgend etwas dem „Sparen“ Aehnliches vor. — Dagegen ist dies bei der Entstehung des Capitalvermögens allerdings der Fall. Die Werthe, die dies Vermögen bilden, dürfen, damit sie zur Vereinigung der naturalen Capitalgegenstände dienen können, offenbar nicht von dem Besitzer, dem sie einkamen, zu unmittelbarer Bedürfnissbefriedigung, zum Ankauf von Consumtionsartikeln, verwandt werden, denn, wäre das geschehen, könnten sie nicht mehr zum Ankauf der naturalen Capitalgegenstände verwandt werden. Die Besitzer dieser Werthe müssen sie also allerdings auch der eigenen Consumption entziehen, um sie im Interesse der Gesellschaft zu einer neuen Production verwenden zu können. Mithin kommt beim Capitalvermögen, — dem Unternehmungsfonds, diesem Privatcapital oder sogenannten Capital -- in der That eine Operation vor, die zu dem Begriff des „Sparens“ hat Anlass geben können.

Der erste Theil jener capitalistischen Theorie — dass nämlich jedes Capital unbedingt „erspart“ werden

müsse — reducirt sich also schon bedeutend. So wenig ist diese Behauptung vollständig wahr, dass grade dasjenige Capital, das es unter allen Umständen bleibt, die naturalen Capitalgegenstände, das Nationalcapital, dies absolute Erforderniss jeder Nationalproduction, niemals einem „Sparen“ unterliegt, und dass es also, weil es, wie gezeigt, Gesellschaftszustände geben kann, in denen dies Capital das einzige ist, das vorkommt, es auch Nationalökonomieen geben kann, in denen überhaupt nicht „gespart“ zu werden braucht, obwohl auch dann „das Capital“ nicht entbehrt werden kann. Und nur in so weit ist diese Behauptung wirklich wahr, als es nur das Capitalvermögen, das Privatecapital, dies relative Erforderniss einer Nationalproduction ist, das „erspart“ werden muss, und dass es also auch, da dies Capital nur in einem Zustande mit Grund- und Capitaleigenthum nothwendig wird, auch nur dieser Zustand es mit sich bringt, dass überhaupt „gespart“ werden muss.

Ebenso sehr reducirt sich nun aber auch noch bei dem Capitalvermögen der zweite Theil jener capitalistischen Theorie, der Begriff des „Sparens“ selbst, — insofern man nämlich den Sinn damit verbindet, den ihm eben die capitalistische Theorie beilegt, dass das „Sparen“ in einer Abdarbung vom Genusse des eigenen Arbeitsertrages bestehe. Fast immer verhält es sich umgekehrt: Weder ist von grosser Enthalttsamkeit beim „Sparen“ die Rede, noch wird vom eigenen Arbeitsertrage „erspart“.

Nur, wenn die Arbeiter aus ihrem Lohn das Capi-

talvermögen „sparen“ müssten, würde die Deduction, mit der der Capitalismus das „Sparen“ preist, richtig sein. Vom Arbeiter würde in der That eine schwere Entsagung des Genusses ihres eigenen Arbeitsertrages geübt werden, denn der heutige Arbeitslohn erreicht lange nicht einmal den Werth des individuellen Arbeitsproducts. Vielmehr gehen noch alle Renten, die mehr betragen, als die Gehälter, die andern Falls die Gesellschaft für die Leitung der Nationalproduction ihren Beamten zu zahlen haben würde, davon ab. Aber deshalb hat auch ein Arbeiter noch niemals ein nennenswerthes Capitalvermögen aus seinem Lohne aufsparen können⁸³). Hat sich einmal — ein sehr seltner Fall — ein Arbeiter in die Reihen der Capitalisten aufgeschwungen,

83) Man kann hinzusetzen: Arbeiter und Beamte sollten auch nicht sparen! — denn das Sparen darf in der Gesellschaft nicht ins Unbestimmte betrieben werden und würde, wenn dies geschähe, nicht, wie Stuart Mill, Grunds. d. pol. Oek. übers. v. Sötbeer, I. Cap. V § 3, meint, nur eine Deplacirung des Einkommens nach sich ziehen, dergestalt, dass die Renten nur geringer und die Löhne grösser werden würden, sondern würde einer muthwilligen Verringerung der ganzen nationalen Consumption gleich sein. Man braucht der dortigen Argumentation Mill's nur die Frage entgegenzuhalten: Aber wenn die Arbeiter nun auch sparten? Darauf würde dann die richtige Antwort sein: Dann entsagte die ganze Nation auf das Einkommen, das ihr ihre productiven Mittel zu geniessen erlaubte, d. h., die Nationalproduction stände von einem gewissen Punkt ab still. Ein richtiger nationalökonomischer Instinct hält daher auch die Arbeiter vom Sparen von ihrem Lohn zurück. Denn wenn selbst der Lohn so hoch gestiegen wäre, wie es in einem Zustande der Fall sein würde, in welchem alle Renten dem Lohn und den Gehältern zugewachsen wären, so würde grade dann alles Einkommen consumirt werden können, ohne dass irgend welches Sparen statt zu finden brauchte, denn in diesem Zustande wäre nicht blos das Grund- und Ci-

so hat er dies nur mittelst der Gewinne vermocht, die er als kleiner Selbstunternehmer durch den Handel mit seinem ersten Thaler erzielt hat. Aus der Rente ist ihm also dann sein Capitalvermögen zugewachsen und nicht aus dem Lohn. Diesen Ursprung aus der Rente hat denn auch das Capitalvermögen im Allgemeinen. Alle nennenswerthe Capitalisation erfolgt durch die besitzenden Classen, erfolgt aus der Grund- und Capitalrente, die diesen Classen allein zufällt. Damit schwindet aber auch jener moralische Nimbus, nach welchem das Sparen in einer schwer zu übenden Enthalttsamkeit von dem Consumtionsgenusse des eigenen Arbeitsproductes bestehen soll. Man sieht vielmehr, dass Schönrednerei und Unwahrheit mitunterlaufen. Denn, wenn das Capitalvermögen nur aus den Renten gespart wird, ist das Sparen weder noch mit grosser Enthalttsamkeit verbunden, noch wird es an dem eigenen Arbeitsertrage geübt. Alsdann erfolgt es erst, nachdem den Consumptionen dieser rentenbeziehenden Classen, oft bis zur Befriedigung der schwelgerischsten Phantasie, genügt ist, und erfolgt auch nicht an dem eigenen Arbeitsertrage — eigen im wirthschaftlichen und nicht im rechtlichen Sinne genommen —, nicht an dem Werth des individuellen Arbeitsproducts, sondern an dem socialen Arbeitsproduct — man s. Abschn. 4 — welches nur durch das Grund- und Capitaleigenthum in die

pitaleigenthum fortgefallen, sondern mit dem Grund- und Capitaleigenthum zugleich das Capitalvermögen und mit dem Capitalvermögen die Nothwendigkeit des Sparens überhaupt.

Hände der Privatbesitzer gelegt wird, erfolgt also insofern an fremdem und nicht an eigenem Arbeitsertrage⁸⁴⁾. — Ueber jene Befriedigung hinaus aber noch von der Entbehrung und Aufopferung solcher rentenbeziehender Sparer sprechen, ja noch dazu behaupten zu wollen, was sie ersparen, sei ihr eigener Arbeitsertrag, während sie nur die gesellschaftlichen Depositäre davon sind, ist Oberflächlichkeit oder Heuchelei. Vielmehr reducirt sich das Moment, das in Wirklichkeit im „Sparen“ zur Capitalisation wirksam wird, darauf, dass die Grund- und Capitalbesitzer jene grossen Werthsummen, die ihnen in der Rente durch ihr Eigenthumsrecht immer wieder aufs Neue und immer noch steigend zugewendet werden, zum Theil wieder zu

84) Ich mache wiederholt darauf aufmerksam, dass damit nicht gesagt ist, dass das fremde Arbeitsproduct, das die Grund- und Capitaleigenthümer in den Renten beziehen, den in ihren Betrieben beschäftigten Arbeitern gehören müsste. Denn wenn es auch nicht das ausschliessliche Arbeitsproduct der Rentenbezieher ist, so ist es doch auch eben so wenig das ausschliessliche Arbeitsproduct der in jenem Betriebe beschäftigten Arbeiter, sondern ist, wie ich dies schon früher ausgeführt, das Product gegenwärtiger und früherer, und zwar unmittelbarer und mittelbarer wirtschaftlicher Arbeit, und ist deshalb **sociales** Arbeitsproduct, das, begriffsmässig, bis zur Einkommenstheilung, der ganzen Gesellschaft gehören würde. Aber „das Capital“ hat so lange ungestört übergegriffen, dass heute auch die Arbeit die Lust anwandelt, überzugreifen. — Von allen Punkten unseres heutigen socialen Wirrwarrs sieht man übrigens, wie sich der Staat in Acht nehmen muss, nicht in Abhängigkeit von den socialen Classen zu gerathen, und wie er dieser Gefahr dadurch am besten entgehen würde, dass der Grundbesitz wieder zu einer dem Capital und der Arbeit ebenbürtigen socialen Macht gelangte.

productiven Zwecken bestimmen, d. i., in demjenigen Maasse ansammeln und dazu verwenden, in welchem ein neuer rentenabwerfender Betrieb dies erfordert. Darauf beschränkt sich das Verdienst des „Sparens“ bei der Capitalisation. Ein Verdienst liegt unzweifelhaft auch dann noch im Sparen, denn die ganze Nationalproduction ist ja in Folge jener Eigenthumsform von Rechtswegen den Privatbesitzern, die die Rente beziehen, überantwortet. Diese könnten sogar, wenn man dem Grund- und Capitaleigenthum dasselbe absolute Recht zuerkennt, wie einem auf Arbeit gegründeten Eigenthum, von Rechtswegen die Nationalproduction so leiten und leiten wollen, dass diese überhaupt nicht fortschritte, ja, dass die ganze Nation darüber zu Grunde ginge. Auch gehören unter allen Umständen zu einer solchen, durch Sparen den Fortschritt der Nationalproduction sichernden und fördernden Leitung Kenntnisse, Fleiss und Thätigkeit, also geistige und moralische Eigenschaften, die vorliegend um so höher zu achten sind, als ihre Aneignung und Uebung durch dieselben Verhältnisse, die diese Eigenschaften bedingen, auch noch selbst wieder erschwert werden; — die Aneignung und Uebung jener geistigen Eigenschaften durch den dem Privatcapital nothwendig anklebenden Mangel an Uebersicht über die Bedürfnisse und die productiven Mittel der Nation; — die Aneignung und Uebung der moralischen Eigenschaften durch das fortwährende Anschwellen der Rente und die damit verbundene Genusssucht. Aber jeden Falls ist die sich nichts versagende, nur kluge und einträgliche Thätigkeit, die Gewinne von fremdem Ar-

beitsproduct abermals zu Gewinnen von fremdem Arbeitsproduct anzulegen, — mag auch diese Operation in einem Zustande mit Grund- und Capitaleigenthum durchaus nothwendig sein — ein Verdienst anderer Art als ein zum Besten der Gesellschaft sich opferndes Abdarben vom Genusse des eigenen Arbeitsertrages⁸⁵⁾.

Die Ueberschwänglichkeiten, die der Capitalismus mit dem Begriff der Capitalisation verbindet, sind also nicht begründet. Es ist nicht richtig, dass jedes Capital unbedingt „gespart“ werden müsse, und ist nicht richtig, dass dies „Sparen“ ein Abdarben vom Genusse des eigenen Arbeitsproducts enthalte. Das eigentliche Capital wird niemals gespart und es kann Gesellschaftszustände geben, in denen auch kein anderes Capital erforderlich ist, in denen also überhaupt nicht gespart zu werden braucht. Und ferner wird auch noch das „Sparen“, selbst wo es nöthig wird, nur erst, nachdem der Consumption des Sparenden im vollsten Maasse genügt ist, geübt und wird noch dazu nur an fremdem Arbeitsproduct geübt. — Mithin wird noch durch das Sparen keine Berechtigung des Capitalbesitzes und der Rente begründet, sondern umgekehrt durch den Capitalbesitz und den Rentenbezug das Sparen zu einer socialen Pflicht der Grund- und Capital-

85) Den Spartheoretikern könnte man daher auch den Heine'schen Vers zurufen:

Ich kenne die Weise, ich kenne den Text,
Ich kenn' auch die Herrn Verfasser,
Ich weiss, sie trinken heimlich Wein,
Und predigen öffentlich Wasser.

besitzer gemacht. Diese Pflicht, die nur die Consequenz jenes die begriffsmässigen Grenzen des Eigenthums weit überschreitenden Rechts ist, wieder zum Fundament dieses Rechtes selbst zu machen, ist wohl die grösste Begriffsverwechslung, die je eine Wissenschaft begangen hat und trägt auch allein die Schuld, dass die capitalistische Theorie, so lange sie in dieser Weise die Wahrheit auf den Kopf stellt, niemals einen klaren Blick in das Wesen des Capitals, der Capitalisation, des Credits, so wie aller socialen Fragen, die sich an diese Materien knüpfen, gewinnen kann⁸⁶).

Aber wenn auch mit dieser auf ihr richtiges Maass zurückgeführten Bedeutung der Capitalisation und des Sparens die Schwierigkeiten, die das Capitalvermögen im Gefolge hat, bedeutend ermässigt erscheinen, — einen Kraftaufwand, der in Zuständen ohne Grund- und Capitaleigenthum unnöthig sein würde⁸⁷), erfordert schon die Entstehung

86) Deshalb ist es auch nicht gerechtfertigt, den Vertretern dieser Theorie Härte, Gewinnsucht oder dergleichen Characterfehler vorzuwerfen. Ein Verstandesfehler liegt vor, es ist ein Mangel an tieferem Eindringen in die betreffenden Materien, der sie so unfähig macht, sociale Fragen zu würdigen.

87) Das Eigenthum überhaupt, wiederhole ich, brauchte in einem Zustande ohne Grund und Capitaleigenthum so wenig aufgehoben zu sein, als es heute bei einem Beamten aufgehoben ist, der nur von seinem Gehalte lebt. Nur das rentirende Eigenthum — das Grund- und Capitaleigenthum — wäre aufgehoben, das Eigenthum am Einkommen wäre bestehen geblieben. — Dass übrigens hier und heute nicht für diesen Zustand plaidirt werden soll, darf man mir zutrauen, aber wir lernen den heutigen, auf Grund- und Capitaleigenthum basirten Gesellschaftszustand, wirthschaftlich, nur dadurch besser kennen, wenn

des Capitalvermögens für sich allein, — in der Production desselben offenbar materielle Kraft, in der Capitalisation desselben immerhin geistige und moralische Kraft.

wir ihn in allen Beziehungen vergleichen: einmal, mit einem Zustande, in welchem das Eigenthum nicht blos Boden und Capital, sondern auch noch die Arbeiter selbst begreift, noch Menscheneigenthum herrscht; und zweitens, wieder mit einem Zustande, in welchem das Eigenthum nicht mehr Boden und Capital, sondern nur noch das Einkommen begreift, nur noch Einkommenseigenthum besteht. Eine solche zwiefache Vergleichung gewährt überraschende Aufschlüsse, auch über den vorliegenden Gegenstand, über den tiefen Unterschied zwischen dem Capital an sich oder dem Nationalcapital und dem Capitalvermögen oder dem Privatcapital, das auch als Unternehmungsfonds bezeichnet wird. — Man erkennt nämlich dann die Verschiedenheit dieser beiden Vermögen auch daran, dass sie sich in ihren Bestandtheilen nicht decken. Zum Capital an sich oder zum Nationalcapital gehört immer nur der Werth der Stoffe und Werkzeuge, **aber nicht des Arbeitslohns** oder gar der Renten. Zum Capitalvermögen oder Unternehmungsfonds gehört, in einem Grund- und Capitaleigenthumszustande, nicht blos der Werth der Stoffe und Werkzeuge eines Betriebes, sondern auch **des Arbeitslohns** und selbst der Renten, soweit Lohn und Rente vom Unternehmer ausgelegt werden. — Das herrschende System — und zwar in allen seinen Koryphäen — begeht zwar den Fehler, beide Vermögen — das Capital an sich und das Capitalvermögen — zu identificiren und namentlich den Arbeitslohn zum Capital an sich oder dem Nationalcapital zu zählen, aber es kommt nur durch eine kaum glaubliche Verwechslung dazu, nämlich dadurch, dass es den Arbeitslohn, **von dem der Arbeiter während einer Arbeit lebt**, mit dem Arbeitslohn zusammenwirft und vermischt, **mit dem er für diese Arbeit gelohnt wird**. Beide Arbeitslöhne sind aber ganz verschiedenen Ursprungs. Denn der Arbeiter wird **nach** der Arbeit gelohnt. Beginnt also ein neuer Betrieb, so müssen zwar die erforderlichen Materialien und Werkzeuge gleich zum Beginn desselben vorhanden sein, aber noch nicht diejenigen Lohngüter, **mit denen der**

Allein auch damit sind noch nicht einmal alle Schwierigkeiten gehoben, die der in einem Grund- und Capitaleigen-

Arbeiter für die neue Betriebsarbeit gelohnt wird. Dagegen müssen natürlich diejenigen Lohngüter schon vorhanden sein, **von denen der Arbeiter während dieser neuen Betriebsarbeit lebt**, allein diese bilden wieder nicht den Arbeitslohn, der in dem neuen Betriebe gezahlt wird, sondern einen Lohn, der aus einem ganz andern Betriebe stammen kann. Nun steht natürlich hier nur derjenige Arbeitslohn in Rede, der in dem Betriebe, zu dessen Beginn die Materialien und Werkzeuge als Capital vorhanden sein müssen, gezahlt wird. Es ist die Frage, ob dieser Arbeitslohn auf gleicher Linie mit den Materialien und Werkzeugen des Betriebes steht, ob auch er, gleich diesen, zum Beginn des Betriebes vorhanden sein und deshalb auch, gleich diesen, als zum „Capital“ dieses Betriebes gehörig angesehen werden muss. Das System bejaht es, aber nur, weil es, bei seiner Vermischung jener beiden Löhne, plötzlich diesem Arbeitslohn denjenigen unterschiebt, von dem der Arbeiter während der Arbeit lebt, der, wie gesagt, aus einem ganz andern Betriebe stammen kann, da der Arbeiter, wenn der Lohn nicht creditirt wird, was hier nicht vorauszusetzen ist, nach der Arbeit gelohnt wird. Die Sache liegt also so: Der Arbeitslohn, von dem der Arbeiter während der neuen Betriebsarbeit lebt, muss allerdings beim Beginn dieses Betriebes vorhanden sein, wie es die Materialien und Werkzeuge desselben müssen, allein von ihm kann nicht in Frage sein, ob er zum Capital des neuen Betriebes gezählt werden soll, da er ja der Arbeitslohn in einem ganz andern Betriebe gewesen ist und es sich hier nur um den Arbeitslohn des neuen Betriebes handelt. Man würde auch andern Falls in die grössten Widersinnigkeiten gerathen. Und wiederum der Arbeitslohn, mit dem der Arbeiter erst in dem neuen Betriebe gelohnt wird, ist wieder nicht zum Beginn des neuen Betriebes so erforderlich, wie Materialien und Werkzeuge es sind, da er nach geleisteter Arbeit gezahlt wird und also der Betrieb ohne ihn hat beginnen können. Mithin ist es dem herrschenden System begegnet, dass es das Moment, das den in einem Betriebe zu zahlenden Arbeitslohn, gleich den zu diesem Betriebe erforderlichen Materialien und Werkzeugen, zum Capital dieses Betriebes

thumszustande nothwendigen Wirksamkeit solchen Capitalvermögens im Wege stehen. Dass irgendwo in der Gesell-

stempeln soll, einem Arbeitslohn entlehnt, der in einem ganz andern Betriebe bezahlt worden ist, dass also der Arbeitslohn eines älteren Betriebes erhalten muss, um dem Arbeitslohn des neuen Betriebes die Capitalnatur beizulegen. — Wie hier so eben bewiesen worden, dass der Arbeitslohn nicht, gleich Materialien und Werkzeugen, zum Nationalcapital gezählt werden kann, so ist anderer Seits auch leicht zu beweisen, dass er, eben so wie die Renten, zum Nationaleinkommen gezählt werden muss. Denn da der Arbeiter nach der Arbeit gelohnt wird, so hat derselbe schon das Product, für das er den Lohn bekommt, in die nationale Gütermasse eingeliefert. Gleichzeitig, während er dies Product herstellt, werden aber auch auf den letzten Stufen des nationalen Productionsprocesses immer die nationalen Einkommensgüter vollendet. Unter diesen befinden sich aber auch die Lohngüter, mit denen der Arbeiter für das hergestellte Product gelohnt wird, denn in dem ausgezahlten Arbeitslohn wird er nur auf diese angewiesen. Er hat sich also, im Wesentlichen, in der Arbeit, für die er gelohnt wird, auch erst seinen Lohn hergestellt, und dieser gehört daher auch eben so zum National**einkommen**, wie die Renten, die in dem Betriebe abfallen, deren Sachgüter auch nur zu gleicher Zeit mit dem Arbeitslohn auf jenen letzten Stufen des nationalen Productionsprocesses fertig werden. Um dies handgreiflich auszudrücken: Das Grobbrod, das der Arbeiter aus der Arbeit in einem Betriebe bezieht, ist zwar schlechter, als das Feinbrod, das der Rentier aus derselben Arbeit bezieht, aber doch eben so frisch. Dass der Unternehmer dann, wenn er lohnt, noch vielleicht keinen Erlös für das in seinem Dienst hergestellte Arbeitsproduct bekommen hat, alterirt dies wesentliche Verhältniss ebenso wenig, wie das sociale System der Theilung der Arbeit dies überhaupt thut; denn, was den erstern Umstand betrifft, so tritt nun eben das Capitalvermögen des Unternehmers ein, in welchem Vermögen sich aber nicht etwa unmittelbar die auf den letzten Stufen erst fertig werdenden Lohngüter selbst, sondern nur die „Gold“ genannten, theuren Metallanweisungen auf diese Lohngüter befinden; und, was die Theilung der Arbeit betrifft, so

schaft solches Capitalvermögen entstanden und vorhanden ist, genügt noch nicht zur Vornahme einer neuen Production.

besteht grade deren Eigenthümlichkeit darin, dass man sich mittelst der Arbeit an einem Capitalgut, an irgend einem Material oder einer Maschine, grade sein Einkommensgut erarbeitet. Also auch, von dieser Seite betrachtet, liegt der Grundsatz der herrschenden Theorie, dass der Arbeitslohn zum Nationalcapital gehöre, nur in einer falschen Vorstellung von dem Hergange der Nationalproduction.

Dagegen begreift das Capitalvermögen oder der Unternehmungsfonds in der Regel auch den Werth des Arbeitslohns eines neuen Betriebes in sich — nicht immer, denn da der Arbeiter nach der Arbeit gelohnt wird, kann ihn der Unternehmer mitunter schon aus dem Erlöse des Arbeitsproducts zahlen — aber kann auch eben so gut noch den Werth der Renten begreifen. Denn z. B. in einem überseeischen Geschäft, in welchem sich das Capitalvermögen langsam remboursirt, kann es leicht vorkommen, dass der Unternehmer ebenso wie den Arbeitslohn auch die Zinsen eines dazu geliehenen Capitals früher bezahlen muss, als er den Erlös des Products einbekommt. In diesem Fall muss also auch in Capitalvermögen ebenso für die Renten wie für den Arbeitslohn vorgesorgt sein. Wollte man deshalb auch etwa die Renten zum Nationalcapital zählen? Man würde es in der That mit demselben Fug und Recht können und müssen, mit dem der Arbeitslohn dazu gezahlt werden soll. Aber damit wäre auch die Verkehrtheit complet geworden, denn alle Theile des Nationaleinkommens wären jetzt zu Nationalcapital geworden und das Nationaleinkommen hätte aufgehört zu sein.

Wie man also die Verschiedenheit des Capitals an sich und des Capitalvermögens auch daraus erkennt, dass sich ihre Bestandtheile nicht decken, so erkennt man nun wieder daraus, dass die Bestandtheile des Capitalvermögens sich ändern, je nachdem sich das positive Eigenthumsrecht ändert, dass das Capitalvermögen oder der Unternehmungsfonds lediglich ein Element ist, das durch das positive Eigenthumsrecht — heute das Grund- und Capitaleigenthum — in die Nationalökonomie eingeführt wird. — Erweitern wir nämlich das Eigenthumsrecht zum Menscheneigenthum (Sklaverei), so begreift das Capitalvermögen noch mehr Bestandtheile als heute, wo es die Grenze des Grund-

Dasselbe muss sich auch noch im Privatbesitz grade derjenigen Persönlichkeit befinden, die gesonnen und befähigt ist,

und Capitaleigenthums einhält. Unter dem letztern begreift es, wie ich gezeigt, in der Regel noch den Arbeitslohn und mitunter auch noch die Renten. Unter dem Menscheneigenthum begreift es aber natürlich noch den Werth des Arbeiters selbst. — Schränken wir dagegen das Eigenthumsrecht auf ein blosses Einkommenseigenthum ein, so fallen aus dem Begriff des Capitalvermögens nicht bloß die Arbeiter selbst, sondern auch Arbeitslohn und Renten heraus; das Capitalvermögen geht in Nationalcapital unter, und Materialien und Werkzeuge sind nur noch die einzigen Capitalwerthe, welche die Nation, die dann, als solche, der Unternehmer selbst ist, dem neuen Betriebe auch nur in Rechnung stellen kann.

Auch das, dass das „Sparen“ — das wieder nur die Folge eines in einem bestimmten Gesellschaftszustand nothwendig werdenden Capitalvermögens ist — in letzter Analyse, nur durch das positive Eigenthumsrecht nothwendig gemacht wird, bestätigt sich bei solcher Vergleichung verschiedener Gesellschaftszustände aufs Neue. — Denn heute, unter dem Grund- und Capitaleigenthum, brauchen auch nur die Werthe „gespart“ zu werden, welche eben die heutigen Bestandtheile des Capitalvermögens bilden, also die Werthe der Materialien, der Werkzeuge, meistens auch des Arbeitslohns und mitunter selbst der Renten. — Unter dem Menscheneigenthum dann wieder, wo auch noch die Arbeiter selbst einen Bestandtheil des Capitalvermögens bilden, muss natürlich auch noch der Werth der Arbeiter „gespart“ werden. — Und wiederum, bei blossem Einkommenseigenthum, wo das Capitalvermögen oder Privatcapital im Nationalcapital untergeht, braucht überhaupt nicht mehr „gespart“ zu werden. — So bestätigt sich also auch von solcher Vergleichung verschiedener Gesellschaftszustände aus, dass das heutige „Capitalsparen“ lediglich eine Operation ist, die das Grund- und Capitaleigenthum seinen Besitzern und Rentenbeziehern zur Pflicht macht. Denn sie sind es heute, die kraft dieses Eigenthumsrechts, das ganze Product der socialen Arbeit in Händen haben und verwalten, denen auch jeder neue Zuwachs des Nationalproducts auf's Neue gehört. Sie sind es also auch heute, die an Stelle des in einem Gesamteigenthumszustande waltenden Einen na-

den neuen Betrieb zu unternehmen. Es müsste also auch noch diese Persönlichkeit grade die gewesen sein, die aus ihren Renten die Capitalisation vorgenommen. Aber die zur Capitalisation dienenden Renten fließen in dem heutigen Ge-

tionalökonomischen Willens jene Funktion zu üben haben, die naturalen Capitalzustände zu einem neuen Betriebe zu vereinigen. Sie sind es also auch jetzt, die, weil in Folge des Privatbesitzes an Boden und Capital in diesem Zustande noch die Dazwischenkunft eines besondern Capitalvermögens erfordert wird, das nicht bloß producirt, sondern auch „capitalisirt“, d. i., aus den Renten angesammelt und zu productiven Zwecken bestimmt, m. a. W. „gespart“ werden muss, diese Operation vornehmen müssen.

Von hier aus kann man sich denn auch eine Vorstellung davon machen, in welchen Oberflächlichkeiten sich das herrschende System heute noch wiegt, und grade in dem Cardinalpunkt seiner ganzen Lehre, in der Materie vom Capital wiegt, und noch dazu hier mit einer so unbeschreiblichen Söffsance. Denn das System unterscheidet in der That noch nicht einmal Nationalcapital und Privatcapital, das Capital an sich und den Unternehmungsfonds, und ist deshalb natürlich auch behindert, das eine wie das andere zu begründen. Nur Schäffle, so viel ich mich erinnere, der gleichfalls noch dem herrschenden System zuzuzählen ist, unterscheidet in seinem Werk: „Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirthschaft“, 2. Auflage 1867 — 1. Auflage 1860 — Capital- und Unternehmungsvermögen, aber auch er, ohne diesen Unterschied tiefer, bis in sein Princip, das Grund- und Capitaleigenthum hinein, zu verfolgen. Aber die Entdeckung dieses Unterschiedes ist von Wichtigkeit, denn erst mit seiner Hülfe klären sich die Dunkelheiten auf, die uns heute noch den socialen Fortschritt verhüllen. Deshalb bemerke ich der Priorität wegen, — sowohl gegen Schäffle wie gegen Andere — dass ich jenen Unterschied schon in den beiden Schriften „Zur Erkenntniss unserer staatswirthschaftlichen Zustände“ 1842 und „Die heutige Preussische Geldcrisis“ 1845 ausführlich hervorgehoben und ebenso wie in der vorliegenden Schrift, zum Theil mit denselben Worten, begründet habe.

sellschaftszustände noch öfter denen zu, die nicht gesonnen oder befähigt sind, den neuen Betrieb zu unternehmen, — offenbar eine neue Schwierigkeit in unserm Grund- und Capitaleigenthumszustande, welche die schon mit der Entstehung des Capitalvermögens verbundenen Schwierigkeiten nicht unerheblich erhöht.

Es ist also gar nicht zu leugnen, dass das Grund- und Capitaleigenthum, weil es, zum Fortschritt der Production, den naturalen Capitalgegenständen gegenüber noch ein besonderes Capitalvermögen nothwendig macht, dessen Entstehung und Wirksamkeit mit grossen Schwierigkeiten verbunden ist, der Gesellschaft theuer zu stehen kommt. Denn, vom nationalökonomischen Standpunkt oder an sich betrachtet, ist offenbar das Capitalvermögen das fünfte Rad am Wagen, ist ein Constructionsfehler in unserer heutigen Productions- und Vertheilungsmaschine, der eine grosse Friction erzeugt, zu deren Ueberwindung daher auch eine an sich unnöthige Menge von Kraft consumirt wird⁸⁸⁾.

88) **Wirthschaftlich** dürfte das Grund- und Capitaleigenthum bald zu entbehren sein, denn schon heute werden ja die grössten Rohproductions-, Fabrikations- und Transportationsbetriebe durch Beamte geleitet — freilich durch Beamte von Privatpersonen — aber warum deshalb nicht ebenso gut des Staats? — Auch den Uebergang aus einem Grund- und Capitaleigenthumszustande in einen Zustand mit gemeinschaftlichem Eigenthum an Boden und Capital und individuellem Eigenthum nur am Werth des Arbeitsproducts oder der Beamtenleistung — also in einen Zustand mit blosssem Einkommenseigenthum — würde, wie ich schon angedeutet, ohne Störung der Nationalproduction vor sich gehen können, vorausgesetzt, dass alle Grund- und Capitalrenten nach ihrem

Dieser Friction, die durch das Grund- und Capitaleigenthum und dessen nothwendige Consequenzen in der Nationalökonomie erzeugt wird, hilft nun, in Ermangelung jenes vollendeten und allgemeinen Credits, der in Folge eines Ge-

gegenwärtigen Stande abgelöst und auf die Nationalschuld übernommen würden, denn dann würden auch die Consumptionen, die heute die Nationalproduction in ihren einzelnen Betrieben bestimmen und im Gang erhalten, unverändert weiter vor sich gehen. Dennoch wäre der Vortheil für die Gesellschaft gross. Zu einem Theil, zum kleineren, träte er sofort ein. Denn alle Werthe, die heute das Capitalvermögen in der Nation bilden und jedenfalls der vorhandenen Metallgeldmasse gleich sind, würden sofort zu andern Zwecken disponibel werden, während sie heute in der That nur den Dienst eines schwerfälligen Rades versehen. Zum grösseren Theile läge aber der Vortheil in der Zukunft. Denn vom Moment der Ablösung der Renten an würden diese auch nicht mehr steigen können, sondern würde jede weitere Vermehrung des Nationaleinkommens, die sonst hauptsächlich ihnen wieder allein zugewachsen wäre, dann den Löhnen und den Gehältern allein zuwachsen. — Allein es sind nicht sowohl wirthschaftliche Gründe, weshalb das Grund- und Capitaleigenthum noch für lange, lange Zeit nicht zu entbehren ist, als vielmehr sociale Gründe überhaupt. Ganz abgesehen vom Recht — das allerdings keinen durchschlagenden Gegengrund mehr abgeben würde, da die Gesellschaft schon seit Decennien nicht mehr angestanden hat, durchaus ebenso gut fundamentirte Rechte, wie das Grund- und Capitaleigenthum ist, lediglich im wirthschaftlichen Interesse der Nation, abzulösen — übt heute noch das Grund- und Capitaleigenthum eine erziehende Gewalt in der Gesellschaft aus, die nicht zu entbehren ist, eine Art häuslicher Gewalt, die nur durch ein völlig verändertes nationales Unterrichtssystem, zu dem aber selbst noch wieder alle Vorbedingungen fehlen, ersetzt werden könnte, — denn das jeden Augenblick und auf jedem Fleck der Gesellschaft, immerhin auch nur zunächst in seinem eignen Interesse, thätige Grund- und Capitaleigenthum trägt heute noch weit mehr zur Aufrechthaltung der socialen Ordnung bei, als die ganze Staatsgewalt in allen ihren Zweigen, die immer, und auch heute nur, ausnahmsweise einschreiten kann.

sammteigenthums an Boden und Capital und einer sich darauf gründenden centralen nationalökonomischen Leitung in der Gesellschaft würde bestehen können, auch in unserm heutigen Grund- und Capitaleigenthumszustande, zum grossen Theil der particulare Credit ab, den sich die Einzelbesitzer unter einander gewähren, namentlich, wenn sich derselbe zu gewissen Stufen oder Arten steigert⁸⁹⁾.

87) Der heutige Staat versündigt sich daher an seinen eignen socialen Grundlagen, wenn er nicht der Pflege des Credits seine vollste Aufmerksamkeit zuwendet. Nur ein blühender Credit vermag mit dem Grundcapitaleigenthum auszusöhnen, und ich habe grade deshalb die tiefeinschneidenden Wirkungen dieser Eigenthumsform auf den nationalökonomischen Verkehr so scharf hervorgehoben, um nun auch anderer Seits die Wohlthat, ja Nothwendigkeit des Credits desto schärfer daran hervorzuheben. — Natürlich macht die folgende Darstellung verschiedener Arten des Credits keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ich führe nur in Kürze diejenigen Creditformen vor, die mir dazu dienen, meinen eigentlichen Gegenstand klar zu machen: wie nämlich unsere todten Casenbestände dazu gebracht werden können, eine noch ihren eigenen Gesamtwertb übersteigende capitalistische Triebkraft zu bilden. — Uebrigens würde eine Geschichte des Credits eine der grössten nationalökonomischen Lücken ausfüllen. Aber sie müsste von einem umfassenden, historischen Standpunkt geschrieben werden, müsste zugleich nachweisen, dass, wie die konkrete Form der Nationalökonomie von der ihr zum Grunde liegenden Eigenthumsform — Menscheneigenthum, Grund- und Capitaleigenthum und Einkommenseigenthum — abhängt, so auch jede durch eine solche Eigenthumsform bestimmte Nationalökonomie ihre eigenthümlichen Creditformen hat, — Formen, die, wie jene socialen Zustände selbst eine im grossartigsten Stil gehaltene Stufenreihe nationalökonomischen Lebens bilden, so auch ihrer Seits eine immer vollkommnere Stufenreihe des Credits darstellen. Im Alterthum z. B. — unter dem Menscheneigenthum — bestand **nur** der „Darlehns-

Gehen wir diese Arten des Credits näher durch!

Die erste Art ist der einfache Darlehnscredit, der darin besteht, dass Jemand, der Capitalvermögen besitzt und nicht selbst zur Production verwenden will oder kann, es einem Andern, der die Production unternehmen will, leiht. Schon dieser Credit führt grosse Vorthelle für die Nationalproduction mit sich, denn er bewirkt, dass das in diesem Zustande noch erforderliche Capitalvermögen in die richtigen Hände kommt, in Hände, die zur Zeit thätiger für die Production zu sein im Stande sind, als die Eigenthümer selbst. Der Darlehnscredit hebt also schon diejenige Schwierigkeit auf, dass der für den neuen Betrieb persönlich geeignete Unternehmer auch selbst immer Besitzer des nöthigen Capitalvermögens sein müsste. Allein er macht doch dies Capitalvermögen selbst nicht überflüssig. Er erleichtert auch nicht einmal die Entstehung des Capitalvermögens, weder bezüglich seiner Production

credit;“ aber er war in demjenigen Theil der tabulae, der den codex accept. et expens. enthielt, zu einer Vollkommenheit ausgebildet, die wir für diese Art des Credits heute nicht erreichen, die ungefähr den Transferirungen in unsern Depositärbüchern gleich kommt. — Schon eine weit höhere, und zwar die für unsere heutige Nationalökonomie — Grund- und Capitaleigenthum — höchste Form des Credits ist der „Bank- und Notencredit“, zu dem im Alterthum selbst noch die Vorbedingungen fehlten. — In dem idealen Zustande hingegen, den ich in diesem Abschnitt öfter betrachtet habe, — Einkommenseigenthum — würde auch schon der Bankcredit überholt sein und der Credit überhaupt in einem „öffentlichen Buchcredit“ aufgehen, der sich als Circulationsmittel der Arbeitswerthscheine bedienen würde, die ich in meiner Schrift „Zur Erkenntniss unserer staatswirthschaftlichen Zustände“ Abschn. V. ausführlich erörtert habe.

noch seiner Capitalisation. Der einfache Darlehnscredit be-
seitigt also immer nur erst zu einem geringen Theile die
Friction, welche das Grund- und Capitaleigenthum in einer
auf ihm gegründeten Nationalökonomie mit sich führt.

Weit wirksamer in dieser Beziehung ist schon die zweite
Art des Credits, die ich den einfachen „Bankeredit“
nennen will.

Es finden sich nämlich in allen Cassen unserer gewerb-
lichen Einzelbetriebe, von Erlös zu Erlös ihrer Producte,
stets eine Menge grösserer oder kleinerer Bestände vor, die
sämmlich, weil sie Geld sind, ein Quantum Kaufkraft ent-
halten, also vermögend sind, naturale Capitalgegenstände zu
einer Production zu vereinigen, die aber, so lange sie in
jenen Einzelkassen und in den Händen ihrer derzeitigen Be-
sitzer zerstreut sind, doch nicht den Dienst eines Capital-
vermögens verrichten können, weil sie entweder quantitativ
nicht genügen, oder nicht an Ort und Stelle, oder hier nicht
zur Zeit dazu zu gebrauchen sind. Hingegen sämmtlich
vereinigt und dann in hinlänglichen Darlehnssummen verlie-
hen, würden sie ein um so grösseres Quantum wirksamen
Capitalvermögens abgeben, als dasselbe von den Anleihern
zurückgezahlt werden muss, auch, weil sich das Capital
reproducirt, zurückgezahlt werden kann, und deshalb
auch wieder und immer wieder zu solcher Wirksamkeit zu
gebrauchen ist. Würde also eine Anstalt eingerichtet, die
sich damit beschäftigte, solche Cassenbestände zu sammeln und
dann in hinlänglichen Darlehnssummen zu solcher producti-
ven Hebelkraft zu benutzen — an die bedürfenden Unter-

nehmer auszuthun und seiner Zeit wieder von ihnen einzuziehen — so würden auch alle jene, sonst vielleicht später nur zu consumtiven Zwecken bestimmten, oder, wenn auch zu productiven, vorläufig an ihrem Ort nutzlos liegenden Summen einstweilen noch, oder einstweilen schon, an einem andern Ort als Capitalvermögen wirksam werden und somit zur Förderung der Nationalproduction dienen können. Es gehört nur dazu, dass eine solche Anstalt — oder Bank — das Vertrauen verdient, dass sie jene zusammengescho-sene Bestände nur zu Productionen und nicht zu Consumptionen, und dann auch nur zu solchen Productionen, die ihr Capital reproduciren, ausleiht, dass sie also in der Lage ist, die Wirthschaftlichkeit ihrer Anleiher beurtheilen zu können, denn dann können, weil die Bank der Rückzahlung jener Darlehnssummen sicher sein kann, die Besitzer jener Bestände auch der Rückgewähr ihrer Depositen sicher sein.

Indem also eine solche Bank ein Reservoir bildet, in das eine Menge Werthe, die sonst entweder wegen ihrer relativen Geringfügigkeit oder auch ihrer augenblicklichen Unanwendbarkeit in den Händen ihrer derzeitigen Besitzer eine Weile hindurch nutzlos sein würden, zusammenströmen, und aus dem diese Werthe dann wieder im Wege des Darlehnscredits als Capitalvermögen ausströmen, verbindet auch dieser Bankcredit mit den Vortheilen des Darlehnscredits noch einen Vortheil mehr. Er bringt nicht blos Capitalvermögen in die richtigen Hände, sondern macht auch schon solche Werthe zu Capitalvermögen, die es sonst über-

haupt nicht, oder noch nicht zur Zeit geworden wären. Ein solcher Bankcredit erspart zwar der Nation noch nicht die Arbeit der Production dieser Werthe, also den Aufwand an materieller Kraft, den die Entstehung von Capitalvermögen kostet — denn die Besitzer jener Bestände haben diese ja in ihren Betrieben produciren müssen, — wohl aber nimmt er diesen Besitzern schon das Geschäft der Capitalisation ab, übernimmt seiner Seits diese Mühe des „Ansammelns und Bestimmens zu productiven Zwecken“, erspart also der Nation gleichsam das „Sparen“ und erleichtert also in sofern auch schon die Entstehung von Capitalvermögen. Er ersetzt schon den Aufwand von moralischer Kraft, den diese Entstehung kostet, und bewahrt die Nation vor einem grossen *lucrum cessans*, der sich in einem niedrigeren Stande der Nationalproduction ausgesprochen haben würde, als die durch diesen Bankcredit erst capitalisirten Werthe jetzt ermöglichen.

Dagegen würde durch eine dritte Art von Credit, die ich den Zielcredit nennen will, der Nation sogar die Arbeit der Production dieser Werthe abgenommen werden.

Wenn sich nämlich die verschiedenen Eigenthümer der zu dem neuen Betriebe erforderlichen naturalen Capitalgegenstände entschliessen könnten, diese dem neuen Unternehmer unmittelbar auf so lange zu leihen, bis sich dieselben reproducirt hätten, so bedürfte es offenbar gar keines, diesen naturalen Capitalgegenständen noch gegenüberstenden besondern Capitalvermögens, und also auch weder einer vor-

angehenden Werthproduction, noch Werthcapitalisation desselben. Dieser Credit würde also in einem Grund- und Capitaleigenthumszustande ganz dasselbe bewirken, was in der einheitlichen patriarchalischen Wirthschaft eines Orientalischen Despoten oder in der Gesamteigenthumswirthschaft einer freien Nation die blossen Anordnungen und Buchungen bewirken würden. Derselbe hätte den productiven Dienst eines Capitalvermögens vollständig vertreten, hätte selbst die Bildung von Capitalvermögen unnöthig gemacht und also der Nation, ausser dem Aufwand an moralischer Kraft, die das „Sparen“ kostet, auch noch den Aufwand an materieller Kraft, die die Production von Capitalvermögen erfordert, erspart. Er hätte nicht blos den Bankcredit wieder unnöthig gemacht, er hätte auch, insofern wir das „eigentliche“ Darlehn auf eine Geldsumme beschränken, den Darlehnscredit beseitigt. — Allein jene zerstreuten Besitzer der naturalen Capitalgegenstände werden nicht immer in der Lage sein, diese Gegenstände so lange leihen zu können, bis sich diese in dem neuen Betriebe reproducirt haben, oder, wenn sie es auch wären, würden doch aus solcher vielfachen Zersplitterung des Credits schwer zu lösende Verwicklungen entstehen. Zudem würden auch solche Privatbesitzer diesen Zielcredit gar nicht allgemein gewähren können, denn, wie dem neuen Privatunternehmer die volle Uebersicht über das Bedürfniss und die Production der Nation abgeht, so werden auch jene zerstreuten Besitzer nicht einmal in der Lage sein, die wirthschaftliche Befähigung des neuen Unternehmers würdigen zu können, — ein doppelter

Grund für jene, nicht solchen Zielcredit zu gewähren, sondern immer die sofortige Liquidation mittelst Capitalvermögens zu verlangen. Dieser Credit wird daher auch nur zur Beschaffung einzelner Productionsgegenstände dienen können, aber niemals eine grössere Ausdehnung gewinnen⁹⁰⁾.

Man wird also doch zum Bankeredit zurückkehren müssen, und dies wird man auch, wenn sich zum Bankcredit noch eine vierte Art des Credits gesellt, mit dem Erfolge können, dass die Wirksamkeit des Capitalvermögens, wenn auch nicht allgemein und vollständig, doch zu einem bedeutenden Theil in einer Weise ersetzt wird, die überhaupt keine realen Werthe erfordert, die also in so weit der Nation auch noch die Production von Capitalvermögen und damit auch noch den materiellen Kraftaufwand erspart.

90) Bei der Consumption kommt in unserer nationalen Oekonomie dieser Credit bekanntlich vielfach vor, aber nicht bei der Production, denn der Wechsel wird doch meistens direct und vermittelt also doch durch Capitalvermögen. Nur in einer Productionsbranche, nämlich beim Häuserbau in grossen Städten, wird dieser Credit öfter angewandt und trägt nicht wenig zu der zeitweiligen und localen Ueberproduction von Wohnungen bei. — Ein Bauunternehmer giebt seinen Namen als Eigenthümer her, und Handwerker und Besitzer von Baumaterialien liefern, was zur Herstellung des Hauses erforderlich ist, indem sie den Betrag dieser Werthe als Hypothekschulden auf das Haus eintragen lassen. Um ein solches Haus „an den Mann zu bringen“, kommt dann wohl noch das Manöver vor, dass in die kostbar meublirten Wohnungen Scheinmiether gesetzt werden, die nach ihren Scheincontracten hohe Miethen zahlen. Dem Kauflichaber des Hauses werden dann diese Scheincontracte vorgelegt und der Betrogene glaubt, billig zu kaufen, wenn er bedeutend unter dem fingirten Mietherertrage kauft.

Diese vierte Art des Credits ist der Noten- oder Zettelcredit.

Es wird nämlich einleuchten, dass für jeden Metallthaler, der in einer Bank, die einfachen Bankeredit gewährt, liegt und liegen bleibt, ebenso gut ein blosser Papierzettel, eine Note, gültig für einen Metallthaler derselben Währung und realisirbar bei den Cassen der Bank coursiren könnte. Es würde dadurch schon gewonnen werden, dass das kostbare Gold- und Silbermetall durch den Umlauf nicht abgenutzt würde, und das verkehrende Publicum die Millionen Thaler, die die Banken in ihrem Darlehnscredit ausgeben, in leichtem Papier handhabte und nicht in schwerem Metall. Indessen, so lange jede solche Note noch einen wirklichen Metallthaler hinter sich hat und das Publicum nur im Vertrauen auf eine vorhandene gleichgrosse Metalldeckung die Notensummen der Bank annimmt, liegt noch nicht der Noten- oder Zettelcredit vor, der hier gemeint ist, der das Capitalvermögen überhaupt und damit auch noch den zu seiner Entstehung erforderlichen materiellen Productionsaufwand unnöthig machen soll. Denn insofern eine gleich grosse Metalldeckung für die umlaufende Notensumme vorhanden ist, ist die Note nur der Repräsentant des in jener Metalldeckung vorhandenen Capitalvermögens, aber nicht dessen Ersatz. Insofern sie aber nur der Repräsentant und nicht der Ersatz derselben ist, muss auch das Capitalvermögen reell vorhanden sein, hat also auch der Nation schon den ganzen Kraftaufwand gekostet, der zu seiner Werthproduction und Werthcapitalisation erforderlich ist. — Allein

man hat die Erfahrung gemacht, dass Banken, wenn sie mit Vorsicht operiren, eine weit grössere Summe solcher Noten, als Metallthaler in ihren Cassen liegen, zu Darlehen ausgeben können und dass deshalb auch nicht jede umlaufende Note ihren Metallthaler hinter sich zu haben braucht. Mit solchen nicht durch Gold oder Silber und doch in Darlehnscredit verwendeten Noten verhält es sich aber in vorliegender Beziehung anders als mit den fundirten Noten. Wenn der durch einen Metallthaler gedeckte Notenthaler nur der Repräsentant von Capitalvermögen ist und deshalb schon allen zur Entstehung solchen Vermögens erforderlichen Aufwand gekostet hat, so ist der durch keinen Metallthaler gedeckte Notenthaler ein Ersatz für Capitalvermögen und erspart also auch der Nation jenen ganzen Kraftaufwand. Denn, dem ganzen Betrage unfundirter Noten, der zu Darlehen verwendet ist, hat in der That weder eine Werthcapitalisation noch auch sogar eine Werthproduction vorauszu-gehen brauchen und dennoch verrichtet er den Dienst von verliehenem realem Capitalvermögen, bei dem dieser Kraftaufwand hat stattfinden müssen. Dieser Notencredit bewirkt also dasselbe, was der Zielcredit bewirkt haben würde, nämlich, dass auch ohne Dazwischenkunft von realem Capitalvermögen die naturalen Capitalgegenstände zu einem neuen Betriebe vereinigt werden können, vereinigt und vermeidet zugleich alle Verwicklungen des Zielcredits, weil mit den Besitzern der naturalen Capitalgegenstände mittelst der Noten immer sofort liquidirt wird. So weit sein Betrag reicht

und reichen darf⁹¹⁾, ersetzt er daher vollständig das Capitalvermögen, das in Folge des Grund- und Capitalei-

91) Wie weit dieser Betrag reichen darf, gehört nicht mehr hierher. Er würde, auch in unserm heutigen Rechtszustande, sehr weit reichen und das nationale Capitalvermögen fast vollständig ersetzen können, wenn wir zwei Voraussetzungen machen dürften. — Erstens müssten unsere statistischen Büreaus, anstatt ihrem Stoff immer in weitem Abstände nachzuhinken, die Nationalproduction mehr begleiten, müssten mehr auf dem Laufenden bleibende Statistik treiben, und dann durch rasche Veröffentlichung der statistischen Resultate die für sich allein nur äusserst beschränkte Uebersicht der einzelnen Privatunternehmer über den Stand des nationalen Bedürfnisses und der nationalen Production zu erweitern suchen. Dazu gehörte aber, dass auch die statistische Arbeit zu einer in allen Verwaltungszweigen und allen Handelskammern vertretenen, laufenden Amtsthätigkeit würde. — Zweitens müssten wir ein Mittel finden, durch welches bewirkt würde, dass die arbeitenden Classen, dieser zahlreichste Theil der Consumenten, an den Früchten jeder Steigerung der Nationalproduction regelmässig participirten. Dies Mittel könnte nur in einem gleichmässig mitsteigenden Arbeitslohn bestehen, dessen Ausführbarkeit hier aber nicht weiter verfolgt werden soll. — Könnten diese beiden Voraussetzungen verwirklicht werden, so würde der Notencredit auch heute eine grosse Ausdehnung gewinnen können und zwar, weil sowohl die Privatunternehmer weniger in Gefahr wären, sich in Art und Maass der Production zu vergreifen, als auch, weil die Consumtionskraft der Nation immer auf gleicher Höhe mit ihrer Productivkraft stehen würde. Aus beiden Gründen würde um so eher die Sicherheit fortfallen können, die in der sofortigen Liquidation mittelst Metallgeldes liegt. Allein sind beide Voraussetzungen nicht verwirklicht, wie sie es denn auch heute nicht sind, so führt eine grosse Ausdehnung des Notencredits auch wieder grosse Gefahren mit sich. Denn der Notencredit hat eine grosse Steigerung der nationalen Productivkraft zur Folge, — nicht blos, weil er das sonst auf Entstehung von Capitalvermögen zu verwendende Quantum von Productivkraft hier entbehrlich macht, sondern noch weit mehr, weil er durch die schleunige Schöpfung künstlichen Capitalvermögens, die sich zu-

genthums heute noch ausser den naturalen Capitalgegenständen zur Production nöthig wird; hebt er also auch völlig die

gleich in einer Vermehrung der Circulationsmittel ausspricht, die gesammte nationale Productivkraft gleichsam unausgesetzt arrosirt, indem er die auf den Lagern befindlichen naturalen Capitalgegenstände immer sofort zur Verwendung zieht und damit auf einen Preisstand derselben wirkt, der die Production fortwährend anspornt. Um so eher schiesst aber auch, wenn jene Voraussetzungen nicht verwirklicht sind, die in den Händen von Privatunternehmern befindliche Nationalproduction über das richtige Productionsziel in Art und Maass hinaus: — wenn der beschränkten Uebersicht der Unternehmer über den Stand der Nationalproduction nicht zu Hülfe gekommen wird, weil sie sich dann um so eher in jenem Ziel vergreifen können; — wenn mit der Steigerung der Nationalproduction nicht die Consumtionsfähigkeit der arbeitenden Classen mitsteigt, weil dann die nationale Consumtionskraft leicht hinter der nationalen Productivkraft zurückbleibt. Denn da der Arbeitslohn, — im sogenannten „freien Verkehr“ — im Allgemeinen und auf die Dauer, ausgenommen in Colonieen, wo viel unbebautes Land übrig ist, auf den „nothwendigen Unterhalt“ festgehalten wird, so fällt sogar im Verhältniss der steigenden nationalen Productivität der Arbeitslohn, — versteht sich, der Lohn als Theil des Products aufgefasst oder nach der auf den Lohn Gütern haftenden Arbeitsquantität bemessen, der verhältnissmässige Arbeitslohn nach Ricardo. Die Kaufkraft der arbeitenden Classen wird also einer gesteigerten nationalen Productivkraft gegenüber sogar geringer, — obwohl oberflächlich geschulte Nationalökonomien, die keine richtige Vorstellung vom „Tauschwerth“, oder besser, dem socialen Werth haben, weil sie nicht begreifen, dass dieser sociale Werth auf einer normalen Vertheilung des Nationalproducts beruht, dies nicht zugeben wollen, vielmehr behaupten, es sei gleichgültig, wie die Vertheilung ausschlage, denn Werth sei Werth, und wenn also auch den arbeitenden Classen in Folge des Fallens des Arbeitslohns Werth oder Kaufkraft entzogen werde, wüchsen diese den besitzenden Classen zu und die nationale Consumtionskraft bleibe im Ganzen dieselbe. — Der Notencredit ist also, weil er die nationale Productivkraft so ausserordentlich steigert, so lange jene beiden Voraus-

Friction auf, die eine sociale Rechtsunterlage dieser Art für die Nationalökonomie mit sich führt; kostet er, mit einem

setzungen nicht verwirklicht sind, um so eher in Gefahr, zu sehr ausgedehnt zu werden und trägt dann, wenn dies geschieht, hauptsächlich zu den Ueberproductionen bei, die allein unseren Handelscrien zu Grunde liegen. Die Gesellschaft befindet sich daher heute in einem üblen Dilemma. Wendet sie diesen Credit nicht an, so bewegt sich die Maschine unserer Nationalproduction so schwerfällig weiter, wie die bezeichnete Friction dies mit sich bringt; und, wendet sie ihn an, so wendet sie ihn auch leicht so stark an, dass er Noth und Vermögensverlust nach sich zieht, und dass die Steigerung der Nationalproduction zu einer Steigerung des Elends wird. Einer Seits hilft also die Anwendung dieses Credits den Hauptübeln des Grund- und Capitaleigenthums ab und versöhnt mit dieser Eigenthumsform. Anderer Seits -- wenn jene Voraussetzungen nicht verwirklicht werden -- darf er wieder nicht in so grossem Umlange, als dies sonst geschehen könnte, angewandt werden, ohne grosse wirthschaftliche Zerrüttungen mit sich zu führen. Die Gesellschaft sollte sich daher die grösste Mühe geben, jene beiden Voraussetzungen zu verwirklichen, — alsdann könnte dem Grund- und Capitaleigenthum noch ein langer und schöner Abendsonnenstrahl zu Theil werden, während es andern Falls immer grössere und -- begründetere Feindseligkeiten gegen sich wach ruft. Denn darin allein, dass wir noch kein Mittel gefunden haben, die arbeitenden Classen mittelst gleichmässiger Mitsteigerung ihres Lohns an der Steigerung der Nationalproduction theilnehmen zu lassen, dass vielmehr diese letztere Steigerung heute lediglich der Grund- und Capitalrente — bald mehr der einen, bald mehr der andern — zu Gute kommt, liegt der heute sich fast als eine Nothwendigkeit darstellende Zusammenhang zwischen zunehmendem Pauperismus und zunehmendem Nationalreichthum. Die angeblich ungenügende Capitalansammlung, auf welche die Freihändler dies Missverhältniss schieben, ist reine Einbildung und wird auch mehr und mehr als solche erkannt; so neuerdings von G. Schönberg am Schluss seiner Abhdlg. „Zur wirthschaftlichen Bedeutung des deutschen Zunftwesens in Mittelalter“ in Hildebrand's Jahrbüchern Jahrg. V Bd. II Heft 1, 2 und 3. — Wir dürfen heute nicht einmal die nationalen Pro-

Wort, der Gesellschaft nicht mehr Aufwand, als die blossen Anordnungen und Buchungen kosten würden, die in einem andern Rechtszustand, allein zu einer neuen Production genügen würden. — Insofern schafft also dieser Notencredit Capital⁹²⁾.

Denselben Erfolg, den ein solcher Notencredit in Bezug auf den Ersatz von Capitalvermögen hat, kann auch noch durch eine andre Form des Bankcredits gewährt werden, durch den Chekcredit⁹³⁾.

ductivmittel mit voller Kraft arbeiten lassen, denn bei unserer mangelhaften Vertheilung des Nationaleinkommens fehlt uns für deren volle Anspannung der innere Markt, und der auswärtige Markt ist immer nur ein prekärer Nothbehelf.

92) Der Streit, ob der Credit **Capital schaffen** könne, ist bekanntlich alt. Die Anhänger des Merkantilsystems bejahten meistens die Frage. Die Anhänger des Freihandelssystems verneinten sie meistens. Macht man sich den Einfluss des Grund- und Capitaleigenthums auf die Nationalproduction klar und unterscheidet in Folge dessen die naturalen Capitalgegenstände vom Capitalvermögen, so befindet man sich auch in der Lage, den Streit entscheiden zu können. Dass der Credit nicht die naturalen Capitalgegenstände zu schaffen oder zu ersetzen im Stande ist, und dass also insofern das Freihandelssystem Recht hat, leuchtet ein. Allein anders mit dem Capitalvermögen, das in der heutigen Nationalökonomie diesen naturalen Capitalgegenständen noch gegenüber treten muss. Dieses Capitalvermögen vermag der Credit allerdings zu ersetzen, indem er es unter gewissen Umständen wirksam fingirt. Insofern schafft also der Credit allerdings Capital. — In neuerer Zeit ist wieder Macleod auf die Seite derer getreten, die behaupten, dass der Credit Capital schaffe; ich darf mich aber auf meine 1845 herausgegebene Schrift „Die heutige preussische Geldcrisis“ berufen, dass ich damals schon diese Ansicht in derselben Weise wie hier verfochten habe.

93) Ich unterziehe auch noch diese Creditform einer kurzen Erör-

Ihrer Natur nach sind die Cheks Anweisungen, welche die Bank auf bei ihr eingezahlte Depositen auf sich zu ziehen gestattet und welche der Deponent als Zahlungsmittel an Dritte gebraucht, die ihrer Seits die Anweisung bei der Bank realisiren. Insofern man also, in Form von Cheks, mit Papier seine Einkäufe bestreiten kann und nicht Metall dazu zu nehmen braucht, leisten die Cheks einen ähnlichen Dienst wie Banknoten, nur dass das ihren Zahlungen zum Grunde liegende Rechtsgeschäft ein anderes ist als bei Banknoten⁹⁴⁾.

Sind solche Depositen, auf die die Cheks anweisen, wirklich und zu dem ganzen von der Bank ausgegebenen Chekbetrage in die Bank eingezahlt, so sind die Cheks solchen Noten zu vergleichen, die Metallwährung hinter sich haben, die also fundirt sind⁹⁵⁾. In so weit führt der Chekcredit die grosse Bequemlichkeit für den Verkehr mit sich, dass man stets Casse haben kann, ohne diese doch

terung, weil es zur Sprache gekommen ist, ob landwirthschaftliche Kreisbanken sich nicht auch des Chekcredits bedienen könnten. — Vergleiche übrigens die vortreffliche Abhandlung von Richard Hildebrand: „Das Chequesystem und das Clearinghouse in London“ in Hildebrand's Jahrbüchern Jahrg. V Bd. I Hft. 2 und 3.

94) Dass es auch noch andere formale Unterschiede gibt, ist bekannt. Hervorzuheben ist hier noch, dass im Chekverkehr niemals in so kleinen Summen gezählt und gezahlt wird wie im Notenverkehr, dass also die Cheks eher Summen als Apoints oder Stücke repräsentiren.

95) Auch in dieser Beziehung findet noch der bedeutende Unterschied statt, dass selbst das reelle Depositum in unfundirten Noten bestehen kann; — denn der Credit setzt Etagen auf, wie der Thurm von Babylon, — bis denn auch hier die zerstörende Verwirrung eintritt.

selbst zu verwalten. Die Bank hat dies Geschäft übernommen. Allein zur Production von Capitalvermögen hat der Chekcredit, der noch durch reelle Depositen fundirt ist, nicht gedient, denn die niedergelegten Werthe haben jedenfalls vom Deponenten producirt werden müssen. Der Chekcredit dieser Art hat, wie der gewöhnliche Bankercredit, nur die Capitalisation dieser producirtten Werthe bewerkstelligt.

Anders verhält es sich mit den Cheks, die keine reellen Depositen repräsentiren, die vielmehr fingirte Depositen zur Unterlage haben.

Auch im Chekverkehr hat nämlich die Erfahrung gezeigt, dass der Cassenbetrag der Bank nicht ihrem ausgegebenen Chekbetrag gleich zu sein braucht, dass ein geringerer Baarbestand genügt, um zu jeder Zeit einem weit grösseren Chekbetrag die Spitze bieten zu können. Nur ist, im Chekverkehr, der Grund hiervon ein anderer wie im Notenverkehr. Noten können aus dem Grunde mehr, als baare Deckung vorhanden ist, ausgegeben werden, weil sie circuliren, eine Menge Umsätze vermitteln und dabei im Publicum verweilen, ehe sie zur Bank zurückkehren. Cheks werden, und müssen sogar gesetzlich, sehr bald bei der Bank präsentirt werden und können also nicht, weil sie während ihrer Circulation im Publicum verweilen, sondern aus dem Grunde mehr, als baare Deckung vorhanden ist, ausgegeben werden, weil Niemand sein Guthaben sofort und zum ganzen Betrage gebrauchen will, denn dieser Betrag ist grade deshalb als Guthaben deponirt, um immerwährend Vorrath in Casse zu besitzen. Das benutzen denn auch die Banken im

Chekcredit. Weil dem so ist, vermag die Bank den zu solchem Cassenbestand nicht erforderlichen Depositenbetrag anderweitig verzinslich anzulegen, in welchem Vortheil die Vergütung für sie liegt, dass sie anderer Leute Cassen verwaltet. Aber sie kann sich auch noch einen grösseren Nutzen verschaffen. Die Banken können aus demselben Grunde den Deponenten gestatten, ihr Guthaben — natürlich gegen Zinsen — bis zu einem gewissen Maasse zu „überziehen“. Dies geschieht auch in England⁹⁶⁾. Natürlich braucht für den überzogenen Betrag nur wieder die erfahrungsmässige Quote als Cassenbestand vorhanden zu sein und für den Mehrbetrag beziehen also die Banken doppelte Zinsen, einmal von dem „Ueberziehenden“, und zweitens aus der verzinslichen Anlage. Allein die Banken treiben diese Operation unter einer andern Form in's Grosse. Sie gewähren, anstatt blos das Guthaben überziehen zu lassen, von vorn herein Chekcredit auf fingirte Guthaben, die natürlich ebenfalls der Bank verzinst werden. Löst man dies letztere Geschäft in seine einzelnen Operationen auf und stellt sich diese gleichsam handgreiflich vor, so würden sich dieselben so machen: Die Bank leiht dem neuen Kunden aus den reellen Depositenbeträgen, die sie nicht als Cassenbestand liegen zu lassen braucht, ein verzinsliches Capital und der Kunde zahlt dies Capital sofort wieder als unverzinsliches Depositum in die Bank zurück und erhält darüber sein Chekbuch. Die Bank behält dann wieder nur einen

96) In Frankreich ist es durch das Chekgesetz vom 14. Juni 1865 verboten. Vergl. Hildebrand a. a. O.

Theil dieses deponirten Capitals als nothwendigen Cassenbetrag zurück und legt den Rest abermals verzinslich an. Die Bank genießt also auch hier von einem Theil ihrer Depositen den Vortheil doppelter Zinsen, und der Kunde, der gar nichts besass, hat den doppelten Vortheil, Casse zu haben, die ihm ein Anderer verwaltet. Aber in Wirklichkeit macht sich die Manipulation des Geschäfts weniger umständlich. Ein Federstrich eröffnet in den Büchern der Bank dem neuen Kunden einen solchen verzinslichen Chekcredit, ohne dass das creditirte Capital von der Bank an den Kunden und vom Kunden zurück an die Bank sich bewegt hätte. Nur muss die Bank von ihrem reell eingezahlten und bis dahin verzinslich angelegten Depositenbetrag eine solche Summe zu Cassebestand flüssig machen, als erfahrungsmässig zur Aufrechthaltung des in dem fingirten Depositum gewährten neuen Chekcredits erforderlich ist. Mit diesen Cheks, die vermöge solchen Ueberziehens des Depositums oder gar vermöge solcher fingirter Depositen ausgegeben und zu Zahlungsmitteln gebraucht werden, verhält es sich daher anders, wie mit denen, die reelle Depositen hinter sich haben. Solche unfundirten Cheks stehen durchaus mit unfundirten Banknoten auf gleicher Linie, schaffen in so weit, als sie ebenfalls Capitalvermögen wirksam zu fingiren im Stande sind, auch ebenso Capital wie diese, und dienen mithin auch der Steigerung der Nationalproduction in derselben Weise, wie diese ⁹⁷⁾. Der Chekcredit der letzteren Art ist also ein an-

97) Auch Andere sind der Ansicht, dass Cheks, volkswirtschaftlich, wie Banknoten wirken.

deres, aber eben so wirksames Mittel, die durch das Grund- und Capitaleigenthum in unsere Nationalökonomie gebrachte Friction zu beseitigen, wie der Notencredit.

Allein der Chekcredit ist in dieser Beziehung weit gefährlicher als der Notencredit, denn er lässt sich nicht vom Staate beaufsichtigen und beschränken.

Während wohl keine gut verwaltete Zettelbank es wagen darf, nur 10 % Baardeckung ihrer Noten vorrätig zu haben, hatten am Schluss des Jahres 1864 die sechs grössten Banken London's zusammen nur einen durchschnittlichen Cassenbestand von 10, 50 % ihrer Depositenbeträge⁹⁸⁾. Wenn aber nur 10 % des Chekcreditbetrages zu Cassenbetrag genügen, so ist Gefahr, dass die Bank sich verleiten lässt, ihre eigenen Fonds und sämtliche reelle Depositen als Cassenbestand zu behandeln und 10mal so viel unfundirte Cheks im Wege des „Ueberziehens“ oder der fingirten Depositen auszugeben. Denn, angenommen, die reellen Depositen einer Bank betragen 100,000, und erfahrungsmässig hat sich herausgestellt, dass dieselbe mit einem Cassenbestand von 10 % ihrer Depositen deren Realisation immer begegnen kann, so kann sie 90,000 verzinslich in Fonds anlegen und bezieht in diesen Zinsen die Vergütung dafür, dass sie die Cassenverwalterin von 100,000 fremden Vermögens ist. Sie kann aber auch, wenn 10 % des Depositenbetrages zur Realisationscasse genügen, auf einen andern Gedanken kommen. Sie behält die 100,000 reellen Deposi-

98) M. s. Hildebrand a. a. O.

ten ganz und gar als Cassenbestand und gewährt $10 \times 100,000$ Chekcredit. Alsdann zieht sie, statt von 90,000 wirklichen Depositen, von 900,000 fingirter Depositen die Zinsen, offenbar eine so grosse Lockung, den Chekcredit in dieser Weise auszudehnen, dass jede Bank ihr bis zu irgend einem Punkt Folge geben wird. Eine solche Steigerung des Chekcredits lässt sich aber Seitens des Staats nicht wohl verhindern. Ein Chekgesetz kann zwar verbieten, dass das gebuchte Depositum nicht überzogen werden dürfe, allein es kann nicht verbieten, dass fingirte Depositen als Chekcredit eröffnet werden, da es sonst der Bank den Darlehnscredit verbieten müsste. Dagegen ist es bekannt, dass sich der Notencredit allerdings durch den Staat beschränken und controliren lässt, und wenn also Chekcredit und Notencredit in Bezug auf Circulation, Capitalisation von Werthen und selbst Ersatz von Capitalvermögen, volkswirthschaftlich, dieselben Dienste zu verrichten vermögen, so sind beim Notencredit eher die Gefahren zu vermeiden, die mit den Vortheilen, welche beide Creditformen für die Beschleunigung und Steigerung der nationalen Production mit sich führen, verbunden sind.

Deshalb ist auch dasjenige Land, das die bezeichneten Gefahren des Notencredits dadurch beseitigen zu können glaubte, dass es den unfundirten Notenbetrag ein für alle Male für die ganze Nation auf eine bestimmte Summe festsetzte, während es den Chekcredit vollständig frei liess — England — aus dem Regen in die Traufe gekommen. Der Zweck der Peel'schen Bankrestriction ist bekannt. Sie

sollte die Ausschreitungen des Notencredits verhindern, auf die man die periodische Wiederkehr der unsern Handelscri-
sen zum Grunde liegenden Ueberproductionen schob. Dass
diese Absicht durch die Restriction nicht erreicht wurde, ist
ebenfalls bekannt, denn nicht blos, dass die Restrictions-
bill schon dreimal suspendirt werden musste, die Crisen
sind sich in den ersten 25 Jahren nach dem allgemeinen
Frieden nicht so häufig gefolgt als in den letzten 25 Jahren,
und gehen in jüngster Zeit fast schon in einander über.
Nun ist es, wie gezeigt, wahr, dass eine zu grosse An-
spannung des Notencredits, bei dem Fehler, der in
unserer heutigen Einkommensvertheilung liegt und das
Gleichgewicht zwischen Production und Consumption stört,
solche Ueberproductionen und Handelscri-
sen hervorzuru-
fen vermag. Anderer Seits steht aber auch fest, dass
der Chekcredit, wenn er in der beschriebenen Weise
gesteigert wird, genau eben so wirkt, wie der unfundirte
Notencredit, und dass er, in England, erst seit jener Restric-
tion allgemein in Aufnahme gekommen ist. Allein, wenn das
ist, so muss auch demjenigen, der sich diese Wirksamkeit
des Chekcredits klar macht, sofort einleuchten, dass diese
Creditform nichts als das Mittel war, durch welches der an
mehr Creditgeld, als die Peelsbill zugestand, gewöhnte eng-
lische Verkehr diese Bill mit Erfolg zu umgehen verstand,
und dass daher lediglich dieser ausgedehnte, uncontrolirte
und uncontrolirbare Chekcredit die Schuld davon trägt,
dass das früher nur acute Leiden periodischer Handelscri-
sen

heute in ein chronisches überzugehen droht⁹⁹⁾. — Nicht den uncontrolirbaren Chekeredit, wie man heute mitunter wünschen hört, sondern den controlirbaren Notencredit sollte man daher bei uns zu fördern suchen.

Die so eben erörterten Grundsätze des Credits sind nun auch auf unsern landwirthschaftlichen Personalcredit anzuwenden.

Die landwirthschaftlichen Betriebe zusammen besitzen in ihren Cassen grössere Bestände, die zeitweilig müssig liegen, als alle Fabrikations- und Handelsbetriebe. Es liegt das nicht bloss in ihrer Zahl, sondern noch mehr in der Zerstreutheit ihrer Lage und ihrer Entfernung von den Capitalmärkten. Weil sie deren nicht wie die Fabrikations- und Handelsbetriebe in ihrer Nähe haben, sich auch noch selbst keine Capitalreservoirs, aus denen sie zu ihren Zah-

99) Diese Folgerung mag noch nicht oft gezogen sein, — ihre Vordersätze, die sie zwingend machen, liegen aber in der vorangeschickten Auseinandersetzung vor Augen. — Beiläufig erkennt man hier auch, was es mit der Solidität der gerühmten englischen „Casse“ auf sich hat. Wäre Alles, was in England im Privatverkehr Casse scheint — weil es sofort liquidirt und also Cassenwirkung übt — auch **volkswirtschaftlich** Casse, so würde England nicht so sehr an Handelscrien leiden, aber auch nicht im Stande sein, mit seiner Production die Welt zu versorgen. Die englische „Casse“ löst sich vielmehr grossen Theils in den gesteigertsten Credit auf, einen Credit, der nur zu leicht zu übertreiben ist und dann die gerühmte englische Casse zu einem reinen Schwindel macht. — Anderer Ansicht Hildebrand a. a. O., obwohl er die allgemeine Thatsache zugiebt, dass die Banken „Darlehne in Gestalt eines Guthabens in Contocorrent“, auf das sie Cheks ausgeben, bewilligen.

lungen schöpfen könnten, gebildet haben, müssen sie sich auch mehr wie diese andern Betriebe mit Cassenbeständen versehen, die zur Zeit Niemandem zu Gute kommen, deren productive Kraft völlig latent bleibt, während sie zu Bankcredit vereinigt und verwendet, noch einstweilen, neben ihrer schliesslichen Bestimmung her, die förderndste Wirkung auf die landwirthschaftlichen Betriebe selbst üben könnten. Diese Bestände würden also die solideste Unterlage eines Bankcredits, eine ausreichende Unterlage eines die productive Wirkung solchen Bankcredits noch steigern den Notencredits abgeben können, — denn hätten wir erst unser Depositenbanksystem geordnet, so ist nicht einzusehen, weshalb die Regierung grade der Landwirthschaft noch länger in so stiefmütterlicher Weise versagen sollte, was sie Industrie und Handel längst gewährt hat. — Das Material zu der den landwirthschaftlichen Betrieben so nöthigen capitalistischen Triebkraft, die unserer ganzen Personalcreditnoth abhelfen würde, besitzen wir also in der That selbst; wir müssen uns nur die Bankreservoirs bilden, die diesem Material Bewegung und Leben geben.

Dazu würden, weil eben die landwirthschaftlichen Betriebe zerstreut und von einander entfernt liegen, auch keine Firmen repräsentiren und sich deshalb etwas anders als Fabrications- und Handelsbetriebe verhalten, in diesem Falle noch einige besondere Erfordernisse gehören.

In England, wo ein auf solcher Depositengrundlage beruhendes Banksystem mit einem den Notencredit umgehenden und ersetzenden Chekcredit besteht, sind diese Banken

durch dritte Personen, Bankhalter von Beruf gegründet, und bestehen zugleich in solcher Ausbreitung und Anzahl, dass sie der Landwirthschaft eben so wohl wie der Fabrication und dem Handel Credit gewähren. Die Dichtigkeit der Bevölkerung und die hohe Entwicklung aller Zweige der Nationalproduction haben es hier eben möglich gemacht, dass sich die Banken dergestalt vervielfältigen konnten, dass sie auch dem Ackerbau zur Hand sind, und doch zugleich, ungeachtet ihrer Vervielfältigung, ein eignes einträgliches Gewerbe begründen können. Bei uns, im nördlichen Deutschland, wo diese Vorbedingungen nicht statt haben, würden wir, auch bei vollster Bankfreiheit, doch nicht darauf rechnen können, dass auch hier dritte Personen ein so ausgebreitetes Banksystem, wie es die Landwirthschaft bedarf, ins Leben rufen würden. Bei uns ist es also angezeigt, dass wir Landwirthe selbst zusammentreten und solche Reservoirs für unsere zu deponirenden Bestände gründen. Aber deshalb ist es auch eben so angezeigt, dass wir sie kreisweise und als Genossenschaftsbanken gründen. Denn nur, wenn sie sich bis zu Kreisbanken verzweigen und zugleich Genossenschaftsbanken der Landwirthe selbst sind, vermögen sie über die zerstreute und entfernte Lage der landwirthschaftlichen Betriebe fortzuhelfen und gewähren zugleich jene nöthige Bekanntschaft mit den Umständen und der Creditwürdigkeit des Capitalbedürftigen, die in Industrie und Handel der Ruf der Firmen mit sich bringt, aber in der Landwirthschaft oft nur durch den Augenschein, durch den leiblichen Anblick von Hof und Feld selbst gewonnen wird.

Wir würden in der That auf ein solches Banksystem, und also auch auf die Abhülfe unserer Personalcreditnoth, ganz verzichten müssen, wenn wir es nicht selbst sind, die es in der Gegenseitigkeitsform und in einer Ausdehnung, dass jeder Kreis seine Bank bekommt, gründen wollten. So sehr sind, bei uns, diese beiden Erfordernisse wesentlich zu einer heilsamen Wirksamkeit solchen Creditsystems, dass, wenn auch alle Kreisbanken unter sich in Verbindung stehen und als Glieder eines Körpers sich gegenseitig stützen müssten, doch keine über ihren Kreis hinaus unmittelbar an Creditsuchende aus andern Kreisen Credit gewähren dürfte. Dass wir uns bei dieser Bankform auch den Bankgewinn selbst theilen würden, wäre zwar nur ein secundärer, aber doch kein zu verachtender Vortheil.

Auch auf die landwirthschaftliche Genossenschaft selbst müssten in erster Zeit diese Banken ihren Credit beschränken, und nur erst dann, wenn sich herausgestellt, dass die landwirthschaftlichen Betriebe das fundirte Bankcapital nicht sämmtlich zu beschäftigen vermöchten, würden die Banken ihren Credit auch über die industriellen und Handelsbetriebe des Kreises, ja vielleicht auch über den städtischen Grundbesitz ausdehnen können, da dieser in vielen Fällen seine Capitalnatur nicht abstreift. Dass es zu solcher Ausdehnung mit der Zeit kommen würde, scheint bei dem ungeheuren Umfange und Werth der landwirthschaftlichen Capitalproduction in hohem Grade wahrscheinlich. Wäre es aber dazu gekommen, so hätten

wir nicht blos unserer eignen Personalcreditnoth abgeholfen, wir wären auch wieder einmal aus Creditsuchenden Creditgewährende geworden und hätten so auch auf diesem Gebiet jene wirthschaftliche Bedeutung wieder gewonnen, die uns als den Vertretern des mächtigsten Zweiges der Nationalproduction gebührt, und die wiederzugewinnen, auch in unseren eignen Händen liegt, da wir nur unsere Kräfte zu vereinigen brauchen.

Res parvae concordia crescunt. Wie viel mehr die Kräfte, die dem „Riesen Grundbesitz“ eignen!

C. Die Creditororganisation des ländlichen Grundbesitzes.

Die materiellen Principien einer Creditororganisation für ländlichen Grundbesitz und Landwirthschaft habe ich in den vorstehenden Abschnitten erörtert. Sie hiessen — was den Immobiliarcredit der Landbesitzer betrifft —: Rentenbriefsform für jede Hypothek und Scheidung der Rentenbriefe in Land- und in Gutsrentenbriefe; — und hiessen — was den Personalcredit der Landwirthe betrifft —: ein auf unsere eignen Depositen und eine beschränkte Notenemission gestützter Bankcredit durch alle Kreise.

Die formalen Principien einer solcher Organisation lassen sich kürzer in dem Einen Gedanken zusammenfassen: Selbstverwaltung dieses gesammten Credits; — Verwaltung durch den Grundbesitzerstand selbst, mittelst einer allgemeinen Landesanstalt, die durch sämtliche Kreise des Staats verzweigt und, durch eine gemeinschaftliche Centralbehörde zusammenhängend, in zwei Abtheilungen, je für

Immobiliar- und Personalcredit, die betreffenden Geschäfte führte.

Auf den Statutenentwurf einer solchen Anstalt kommt es hier noch nicht an, wohl aber auf die Erörterung des Umfangs und der Eintheilung ihres Geschäftskreises, auf die Auseinandersetzung der Competenz der beiden Abtheilungen dieser Anstalt, um danach deren amtliche Gliederung und den Beamtenetat normiren zu können.

Der Wirkungskreis dieser Anstalt würde natürlich weit umfangreicher sein als der unserer Landschaften.

Wenn letztere Provincialinstitute sind, die sich nur mit einem Theil des Immobiliarcredits eines Theils des landwirthschaftlichen Grundbesitzes befassen, so soll die in Rede stehende Anstalt ein allgemeines Institut des Grundbesitzes und der Landwirthschaft des ganzen Landes sein, das sich nicht bloß mit dem gesammten Immobiliarcredit des gesammten landwirthschaftlichen Grundbesitzes, sondern auch mit dem Personalcredit der Landwirthe beschäftigen soll.

Wenn ferner, was den Immobiliarcredit für sich allein betrifft, unsere Landschaften nur in der Weise mit ihm zu thun haben, dass sie reine Hypothekencreditanstalten, aber nicht zugleich Hypothekenverwaltungsämter sind; dass sie auch diese ihre Hypothekencredithätigkeit nur in der engen Sphäre eines Pfandbriefcredits üben; dass sie auch diesen Pfandbriefscredit nur gewissen privilegierten Gütern und selbst unter diesen nur denjenigen, die sich freiwillig betheiligen wollen, gewähren,

— so soll jenes allgemeine Landesinstitut in ausgedehntester Weise für den Immobiliarcredit thätig sein: — Es soll nicht bloß reine Hypothekencreditanstalt, sondern zugleich auch Hypothekenverwaltungsamt sein; soll dem Immobiliarcredit nicht bis zu einer beschränkten Grenze, sondern überhaupt, bis zur factischen Verschuldungsgrenze jedes Gutes dienen; und soll diesen ausgedehnten Credit dem gesammten landwirthschaftlichen Grundbesitz, der überhaupt nur noch als rentenbriefsfähig anzuerkennen ist, gewähren.

Wenn endlich, was den Personalcredit der Landwirthe anbetrifft, unsere Landschaften sich mit diesem gar nicht befassen, so soll jenes allgemeine Landesinstitut zugleich auch die Personalcreditanstalt für die Landwirthe sein, soll also, als solche Anstalt, grade Creditgeschäfte vornehmen, die nicht sowohl dem Grundbesitz, als solchem, sondern dem landwirthschaftlichen Betriebe, als solchem, dienen und soll dem landwirthschaftlichen Betriebe in doppelter Beziehung dienen, einmal, indem sie die Depositenbank und damit die Cassenverwalterin der Landwirthe, und zweitens, indem sie die Noten- und Wechselbank und damit auch die Darlehncasse derselben wird.

Dass eine so umfangreiche Competenz nothwendig in zwei verschiedene Departements — je für Immobiliarcredit und Personalcredit — zerfallen muss, leuchtet schon im Allgemeinen ein. Die Sachen wie die Personen erfordern es; — dort die tiefe Verschiedenartigkeit des Immobiliarcredit- und

Personalcredits, hier die Verschiedenheit der Creditbedürftigen, der Grundbesitzer als solcher, und der Landwirthe, als solcher, (auch der Pächter). Die Nothwendigkeit der Sonderung dieser umfassenden Competenz in zwei Abtheilungen wird also nicht weiter auszuführen sein.

Aber nicht minder wird auch nach kurzer Ausführung einleuchten, dass die Combination zweier solcher Creditabtheilungen zu Einer allgemeinen Landesanstalt von den höchsten Vortheilen für den agrarischen Credit überhaupt, sowohl den Immobiliarcredit des Grundbesitzes als den Personalcredit des Landwirths, begleitet sein würde.

Zunächst arbeiten sich, bei uns, wo der Grundbesitzer meistens selbst der Landwirth ist, Immobiliarcredit des Besitzes und Personalcredit des Betriebes, auch schon heute, fortwährend in die Hände, und es ist deshalb schon im Allgemeinen von Wichtigkeit, dass ein Institut, das zur Belebung des agrarischen Credits überhaupt dienen soll, in der Lage ist, beide an sich so verschiedenartigen Credit-sphären, die aber bei uns bei ein und denselben Personen zusammenfallen, zumal übersehen zu können¹⁰⁰). Eine solche

100) Man kann sagen, dass dies zufällig ist, wie es in England zufällig ist, dass das Gegentheil statt hat, denn es sind historische Ursachen, die diese verschiedenen thatsächlichen Zustände hier und dort begründet haben. Aber diese thatsächlichen Zustände sind doch nun wieder von zwingendem Einfluss auf die Form der Creditgesetzgebung bei der Länder. Man würde in England, wo die Landwirthschaft in den Händen von Pächtern ist, also Grundbesitz und Wirthschaftsbetrieb sich geschieden haben, eine Creditorganisation, wie ich hier vorschlage, gar

gemeinsame Uebersicht würde eben so oft dem Institut wie den Creditbedürftigen zum Vorthail gereichen; denn die

nicht verstehen, so wie wir uns kaum die Bewegung klar machen können, die gegenwärtig auch in den agrarischen Creditverhältnissen Englands herrscht; — eine Bewegung, die von einer Seite seit einigen Monaten ihren Ausdruck in den Briefen to the editor of the Times unter der Ueberschrift the law of hypothec und der Unterschrift Columella junior findet und, von dieser Seite betrachtet, hauptsächlich darauf hinausläuft, die Pachtrente dem Grundbesitzer und dessen Gläubigern, den Gläubigern des Pächters, gegenüber zu sichern. — Auch noch in ganz andre Bereiche des socialen und staatlichen Lebens greift der Einfluss dieser thatsächlichen Zustände ein, nämlich, bis in die Communal- und Polizeiverwaltung des platten Landes und deren bei uns beabsichtigte Reformen. Denn, wie es in England die Scheidung von Besitz und Betrieb gewesen ist, die hauptsächlich zur Ausdehnung des „Ehrenamts“ beigetragen hat, so ist es bei uns wieder dies Zusammenfallen von Besitz und Betrieb, das solcher Ausdehnung hauptsächlich im Wege steht. Wir haben, um es kurz zu sagen, keine Zeit, „Amtshauptleute“ zu sein, und würden also, wenn uns die Gesetzgebung dazu zwänge, entweder unsere Landwirthschaft mehr und mehr dem villicus, oder unsere Amtshauptmannsthätigkeit dem Privatsecretär überlassen müssen. Im ersteren Fall würde „das Auge des Herrn“ in der Wirthschaft fehlen, und anderer Seits beginnt auf den heutigen villicus schon das Bild zu passen, das Varro und Columella von dem „Inspector“ ihrer Zeit gezeichnet haben. Im andern Fall würde der Privatsecretär des Amtshauptmanns doch nicht einmal der höhere, sondern nur der niederere Kreissecretär werden. — Auch dürften wir uns, Angesichts so vieler „socialer Fragen“, gar nicht zu beklagen haben, dass unsere agrarische Geschichte diesen andern Verlauf genommen. Denn das Pachtsystem, das sich unter manchen Gesichtspunkten mit der Wirksamkeit des Capitals vergleichen lässt, das nur noch durch bezahlte Vicare seine „volkswirthschaftlichen Amtsgeschäfte“ betreiben lässt, dürfte in England, wo in der That in der Ueberzeugung des Volks das Grundeigenthum nicht mehr sehr „heilig“ ist, mehr als alles Andere dieser „Heiligkeit“ geschadet haben. Die irische Pachtfrage, die freilich noch durch andere Umstände

Creditwürdigkeit des Grundbesitzers ist sich in beiden Creditsphären nicht immer gleich, und das Institut wird daher, bei gemeinsamer Kenntniss beider, oft in der Lage sein, ohne eigne Gefahr, in Rücksicht auf die Würdigkeit in der einen Sphäre dem Bedürfniss in der andern abhelfen zu können, wird z. B., wenn es die Tüchtigkeit des Landwirths kennt, nicht anstehen, dem Landbesitzer Zinsenvorschüsse zur Deckung seiner Immobiliarcreditverpflichtungen zu machen.

Aber auch specielle Vortheile, je für den Immobiliar- wie den Personalcredit, würden sich aus solcher Combination ergeben.

unterstützt wird, wird vorangehen, aber eine schottische und eine englische Pachtfrage werden demnächst folgen und schliesslich werden alle drei -- immerhin in wirtschaftlichem oder, besser, capitalistischem Interesse des Landes -- aber jedenfalls auf Kosten des Grundeigenthums ihre Lösung finden. Es gehört daher in der That -- auch nur von dem egoistischen Standpunkt des Capitalinteresses aus geurtheilt -- die ganze Blindheit dieses Interesses und namentlich auch seines Vertreters, Bright's, dazu, um diese Bewegung begünstigen zu können. Denn das Capitaleigenthum ist, rechtlich und wirtschaftlich, nicht besser begründet, als das Grundeigenthum. Es ist, ursprünglich, in eben so geringem Maasse wie dieses, Frucht der eigenen Arbeit; und hat auch, gegenwärtig, keinen vorzüglicheren Beruf als dieses, denn es ist, mit diesem vereint, nichts als der geschichtlich delegirte, heute allerdings noch nothwendige **Verwalter** der gemeinschaftlichen **Wirtschaftsarbeit der Gesellschaft**. -- Nach der irisch-schottisch-englischen Pacht- oder vielmehr Grundeigenthumsfrage dürfte daher auch jedenfalls die englisch-schottisch-irische Capitaleigenthumsfrage an die Reihe kommen, -- wenn letztere überhaupt nicht noch in England den Anfang macht.

Und zwar beim Immobiliarcredit sowohl für die Landrentenbriefe wie für die Gutsrentenbriefe.

Bei den Landrentenbriefen würde dadurch in der natürlichsten und wirksamsten Weise zur Hebung ihres Curses beigetragen werden: denn die Personalcreditabtheilung würde alle ihre Mittel, die sie weder als Cassenbestände zur Begegnung von Depositenrückförderungen oder Deckung ihres Notencredits behalten müsste, noch als Darlehne zu Betriebserweiterungen aushun würde, in Landrentenbriefen anlegen. Sie würde dies schon im allgemeinen Interesse des Grundbesitzes thun, dessen Bank sie als Personalcreditabtheilung nicht minder wäre wie als Immobiliarcreditabtheilung. Sie würde es aber auch thun müssen im Interesse ihrer eignen Operationen; denn die Landrentenbriefe würden als das Grundgeld, das, zu theilweiser Auszahlung, bei Verkäufen unter öffentlicher Autorität, absolut und in allen übrigen Besitzveränderungsfällen conventionell erforderlich sein würde — m. s. d. Absch. „Das Rentenprincip“ — das coulanteste Papier des Geldmarkts bilden, und sie würde daher als eine auf Depositen- und Notencredit gegründete Wechselbank, die öfter in den Fall kommen müsste, ihre Baarbestände plötzlich zu vergrössern, niemals besser thun können, als ihre einstweilen nicht vom Darlehenscredit absorbirten Fonds grade in Landrentenbriefen anzulegen. Sie würde die Landrentenbriefe nicht einmal auszubieten brauchen, da das in Grundbesitz verkehrende Publicum diese vielmehr fortwährend von ihr zu kaufen begehren würde.

Bei den Gutsrentenbriefen würden aber durch diese

Verbindung noch grössere Vortheile erreicht werden. — Ich habe in dem Abschn. „Das Rentenprincip“, sub 7, die wesentlichen Requisite des gewöhnlichen, nichtgarantirten Rentenbriefs und darunter auch, sub c, als eines dieser Requisite, „den Namen des Rentengläubigers“ aufgeführt, habe auch dort schon auf die Vortheile hingedeutet, die für den Gutsrentenbrief aus der Verbindung eines Personalcreditinstituts mit dem Rentenbriefinstitut erwachsen würden. Diese Vortheile würden nun speciell darin bestehen, dass, in Folge solcher Verbindung, auch noch das Requisit c bei den Gutsrentenbriefen fortfallen und also auch der Gutsrentenbrief, diese blossc Privat- und Individualhypothek, au porteur ausgestellt und mit Coupons, zahlbar bei der Kreiscreditanstalt des betreffenden Guts, versehen werden könnte. Dies würde deshalb geschehen können, weil die Kreisbank die Cassenverwalterin jedes Gutsbesitzers sein würde, weil also dessen Baarbestände, auch die, welche er für die Zinstermine anzusammeln hätte, doch immer in die Bank fliessen und diese also auch seiner Zeit im Besitz aller Zinsmittel des Gutsbesitzers sein würde. Damit wäre aber auch der vermittelnde Vereinigungspunkt geschaffen, der die Inhaberform und die Couponszahlung, auch bei dieser Art Rentenbriefe, zuliesse. Mehr Zinsmittel würde dadurch der Gutsbesitzer freilich nicht bekommen, — und deshalb würde auch die Bank keine Garantie für die Verzinsung der Gutsrentenbriefe übernehmen können und würden also die Coupons dieser Briefe um die Zeit des Fälligkeitstermins nicht wie Geld

circuliren können — aber dennoch würde die Verzinsung prompter und, factisch, auch gesicherter werden, denn da die Bank die Creditwürdigkeit jedes ihrer Kunden, mit denen allen sie ja in steter Contocorrentrechnung stände, genugsam zu beurtheilen vermöchte, so würde sie ihm eben so oft zur Zinszahlung Vorschüsse machen können, wie sie sie ihm zu Betriebserweiterungen machen würde. Von wie ausserordentlicher Bedeutung aber die Inhaberform und die Bequemlichkeit prompter Zinscouponszahlung für den Werth und den Verkehr auch dieser Briefe sein würde, leuchtet von selbst ein. Alles, was wir heute durch Blancocessionen u. s. w. für die Leichtigkeit der Circulation der Hypotheken zu erreichen suchen, wäre dann in gesteigertstem Maasse auf die natürlichste und leichteste Art erreicht. Dann wäre in der That die vielersehnte Mobilisirung des Grundwerths auf die höchste Stufe der Vollendung gebracht. Freilich nicht diejenige Mobilisirung, die mitmobilisirt, was nicht mobilisirt werden darf, nämlich den Grundbesitz selbst, den man heute dadurch mehr, als gut ist, in den Mobilisirungswirbel mit hineinzieht, weil man ihn in einer Form behandelt, die er nicht hat und haben kann, in der Capitalform; wohl aber wäre diejenige Mobilisirung hergestellt, die mobilisirt, was im Interesse des heutigen rapiden Verkehrs die Mobilisirung eben so sehr verlangt, wie erträgt, — nämlich nur der Grundwerth allein, und dieser sogar in allen seinen Theilen. Aber der Grundbesitz wäre nicht mehr als nothwendig in diesen Strudel mithineingerissen, und zwar weil dessen Werth eben nur in seiner natürlichen

und eigenthümlichen Form mobilisirt worden wäre, in der Rentenbriefsform. Auch hätte jetzt sogar diese Mobilisirung im höchst möglichen Grade statt gefunden, denn der Gutsbesitzer würde nicht blos, wie der Bremer Hausbesitzer in seinen Handvesten, auf jeden beliebigen Locus, noch vor Contrahirung einer Schuld, Rentenbriefe ausstellen lassen können, sondern kein Rentenbrief — also auch keine Obligation, die heute eine Individual- oder Privathypothek repräsentirt, — bedürfte auch nur eines Giros mehr zur Uebertragung. Kurz, bei der von mir vorgeschlagenen Creditorganisation würden nicht blos alle Mittel, die die Mobilisirung befördern sollen, — sie möchten nun den Grundbesitzer oder den Grundgläubiger befähigen, sein Eigenthum „in der Tasche fortzutragen“ — noch bedeutend gesteigert werden können; — alle diese Mittel würden unter dem Rentenprincip auch nur das bleiben, was sie sein sollen, nützliche Erleichterungen, aber nicht nachtheilige Leichtfertigkeiten des Hypothekenverkehrs ¹⁰¹⁾.

101) Von diesem Punkt aus erkennt man, dass und worin heute beide Theile, sowohl die Mobilisirungsfreunde wie die Mobilisirungsgegner, Unrecht haben. — Für Jeden, der sich ein unbefangenes Urtheil in dieser Frage angeeignet hat, kann kein Zweifel obwalten, dass die Mobilisirung des Grund**werths** äusserst nützlich für den nationalen Wohlstand ist. Aber auch für Jeden, der sich ein unbefangenes Urtheil in dieser Frage bewahrt hat, kann kein Zweifel obwalten, dass eine übertriebene Mobilisirung des Grund**besitzes** äusserst nachtheilig für die nationale Wohlfahrt ist. Aus diesem Dilemma führt das Rentenprincip heraus. Denn, — zu immer wiederholtem Male sei es gesagt — wird der Grund**werth** in der Capitalwerthform mobilisirt, so wird auch der Grund**besitz** auch schon in Folge von

Solche Combination würde es endlich möglich machen, dass die Immobiliarcrcditabtheilung überhaupt keine Geldgeschäfte zu führen, dass auch nicht einmal die Zinszahlung der Landrentenbriefe durch ihre Hände zu gehen brauchte, denn da die Personalcreditabtheilung ohnehin die Cassenverwalterin der Rentenschuldner sein und also auch deren sämmtliche Zinsbeträge — sowohl für Land- wie für Gutsrentenbriefe — in ihren Cassen aufsammeln würde, so bedürfte es nur eines Mandats der ersten an die zweite Abtheilung aus den bereitesten Mitteln des Rentenschuldners die Landrentenbriefzinsen zu zahlen.

Nicht minder würde auch dem Personalcredit durch solche Verbindung genützt werden.

Nicht blos der schon erwähnte allgemeine Nutzen würde

Zinsschwankungen mit mobilisirt: bei fallendem Zinsfuss, weil dann das Steigen des Capitalgrundwerths zu Verschuldungen und Verkäufen reizt; bei steigendem Zinsfuss, weil dann der wieder fallende Capitalgrundwerth zu offenen oder versteckten Zwangsverkäufen führt. Die Mobilisirung des Grundbesitzes aber, die aus den ebengenannten Ursachen hervorgeht, die also nur eine Folge des Capitalprincips ist, ist grade die übertriebene, allein schädliche Mobilisirung desselben. Diejenige, die aus der „Freiheit des Grundeigenthums“ **an sich** hervorgeht, die also nur eine Folge der freien Verkäuflichkeit, Vererblichkeit, Theilbarkeit, Verschuldbarkeit desselben ist, ist es **nicht**. Diese letztere Mobilisirung, die aus der Freiheit des Grundeigenthums an sich und nicht aus ihrem verkehrten Accidenz, nämlich seiner Behandlung in der Capitalwerthform, hervorgeht, führt in der That Segen mit sich. — Hingegen, wird der Grundwerth in der Rentenwerthform, mobilisirt, so wird auch der Grundbesitz durch solche accidentellen Mobilisirungsgründe nicht mit mobilisirt; es bleibt dann nur die Mobilisirung, die aus der Freiheit des Grundeigenthums an sich resultirt, also nur eine Mobilisirung, so weit sie segensreich ist, bestehen.

erreicht, dass die Abtheilung für Personalcredit stets in genauer Kenntniss der Creditwürdigkeit ihres Kunden auch im Hypothekenverkehr bleiben würde und daher nach dieser Würdigkeit auch ihre Personalcreditoperationen, zu ihrem eignen wie zum Besten ihres Kunden, einzurichten vermöchte, auch der Geld- und Capitalverkehr an sich würde ausserordentlich erleichtert werden. Weil nämlich diese Abtheilung die Couponszahlerin des gesammten rentenbrieffähigen Grundbesitzes — sowohl für Land- wie für Gutsrentenbriefe sein würde — so würde auch die gesammte Rentenschuld des Landes, während ihrer terminalen Ansammlung, durch die Cassen dieser Abtheilung strömen. Welchen ausserordentlichen Aufschwung der Depositen: wie Darlehnsverkehr dieser Abtheilung dadurch nehmen würde, leuchtet ein. Weil ferner in jedem Lande, zu einem grossen Theil der Grundschild, die Grundbesitzer des Landes auch selbst wie der die Grundgläubiger sind¹⁰²⁾ und die Verzinsung dieses Theils auch meistens wieder zur Capitalisation bestimmt wird, so würden auch alle Zinszahlungen, die zu solchen Capitalien designirt wären, wie sie sich schon in den Cassen der Bank zu Capitalien zusammensetzen würden, auch schon von hier aus ihre Verwendung als Capitalien finden,

102) Dies war früher allerdings noch mehr der Fall als heute. Noch vor vierzig Jahren legte jeder Grundbesitzer seine überschüssigen Capitalien wieder in Grundbesitz an, sei es im Wege des Ankaufs, sei es der Individualhypothek. Dass dabei der Grundwerth steigen, der Hypothekenzinsfuss fallen und deshalb das Capitalprincip weniger nachtheilig wirken musste, leuchtet ein.

— sei es im Rentenverkehr oder dem landwirthschaftlichen Personalcredit selbst, sei es in irgend einer anderartigen Anlage, zu der die Abtheilung vom Besitzer des Capitals committirt werden würde. In jedem Falle würde die Bank, mittelst weniger Federstriche in ihren Büchern, den Betheiligten eine Menge Umstände, Verzögerungen und Kosten ersparen und in den Fällen der Wiederanlage im Rentenverkehr oder landwirthschaftlichen Personalcredit ähnliche Vortheile wie ein Clearinghouse gewähren. Man muss nur festhalten, dass es sich hier, für das ganze Land, um Millionen handelt, und dass es in productiver Beziehung einen Unterschied macht, ob die capitalistische Hebelkraft, die in diesen Millionen steckt, ehe sie zu productiver Verwendung gelangt, noch erst nutzlos längere Zeit sich hin- und herbewegen muss, oder, ob sie sofort bei der Nationalproduction in Action treten kann.

Also, unter allen Gesichtspunkten würde die Combination zweier solcher Creditabtheilungen zu Einer allgemeinen Landesanstalt von den grössten Vortheilen für den gesammten Agrar-Credit begleitet sein, wenn freilich auch wieder die Scheidung ihrer Geschäftsthätigkeit in zwei besondere Ressorts eine Nothwendigkeit sein würde.

Gehen wir jetzt zu der Competenz jeder Abtheilung für sich über, so soll, erstens, die Abtheilung für Immobilienarcredit nicht blos Creditanstalt, nicht blos, analog den heutigen Landschaften Rentenbriefsbehörde, sondern auch Behörde für die Hypothekenverwal-

tung, soll also zugleich Hypothekenbank und Hypothekenamt sein.

Damit auch diese letztere Competenz dieser Abtheilung zugewiesen werden könne, würden allerdings noch erst zwei Voraussetzungen zu verwirklichen sein: Aufhebung des Legalitätsprinzips und Trennung der Hypothekenverwaltung von den Gerichten. Diese Trennung kann aber geschehen, wenn jene Aufhebung erfolgt ist, ist dann sogar die logische Consequenz der letztern, und eben so ist bekannt, dass die Verwirklichung dieser beiden Voraussetzungen schon in unserer Gesetzgebung angestrebt wird. Sind aber beide verwirklicht, so steht auch der Ueberweisung der Hypothekenverwaltung grade an die Rentenbriefsbehörde so wenig mehr im Wege, dass diese Ueberweisung vielmehr nur die weitere natürliche Consequenz jener Reform ist, denn welcher Behörde läge es dann näher, diese bloß nur noch formalen Geschäfte der Hypothekenbuchführung zu besorgen, als derjenigen, die zugleich der Ausfertigung aller Hypothekenbriefe vorstände.

Zweitens würde die Abtheilung für Immobiliarcredit diesen Credit nicht bloß, analog den heutigen Landschaften, nur innerhalb einer gewissen Garantiegrenze, wie die heutige Pfandbriefsgrenze ist, sondern würde ihn auch über diese Grenze hinaus, würde den gesammten Immobiliarcredit, so weit nur seine factische Verschuldungsgrenze bei jedem Gut reichte, zu verwalten haben.

Es würden also, da hier vorausgesetzt wird, dass alle Hypothekenbriefe Rentenbriefe, und zwar entweder

Landrentenbriefe oder Gutsrentenbriefe, wären, nicht blos die Landrentenbriefe, sondern auch die Gutsrentenbriefe, von dieser Abtheilung ressortiren. Eine solche Erweiterung der Competenz der Hypothekenbank würde unter dem Rentenprincip nicht blos geschehen können, sondern würde in der Natur der Sache liegen. Denn man muss sich vergegenwärtigen, einmal, dass es sich um Rentenbriefe handelt, von denen selbst die Gutsrentenbriefe die Inhaberform bekommen könnten; — sodann, dass die Aufnahmeveranlassungen von Grundschuldenbriefen, zum bei Weitem grössten Theil in Besitzveränderungen und nicht in Capitalbedürfnissen liegen; — endlich, dass auch da, wo das Letztere der Fall sein mag, bei der selbständigen Natur der Rentengrundschild, auf Verlangen des Grundbesitzers, zu jeder Zeit Rentenbriefe auf eine beliebige offene Stelle ausgefertigt werden könnten, — innerhalb der Landrentenbriefgrenze Landrentenbriefe, darüber hinaus Gutsrentenbriefe. Unter dem Rentenprincip würden also für die Hypothekenabtheilung eine Menge Schwierigkeiten fortfallen, die unter dem Capitalprincip einer solchen Erweiterung der Competenz auch über Individualhypotheken allerdings entgegenstehen würden; — z. B. alle Schwierigkeiten, die die Valuta im Allgemeinen betreffen, oder die speciell daraus erwachsen, dass der Curs des Briefs, wie des heutigen Pfandbriefs, nicht seinen Nominalbetrag erreicht und deshalb auch nicht seinen Locus im Hypothekenbuch deckt. Vielmehr würden unter dem Rentenprincip weder bei den Rentenbriefen, die wegen Besitzveränderungen, noch bei denen, die aus einem Capital-

bedürfniss aufgenommen würden, Valuta oder Capitalwerth des Rentenbriefs diese Abtheilung irgend etwas angehen; deren Schwankungen würden ausserhalb der Thätigkeit des Rentenbriefs fallensorts fallen, denn der Nominalbetrag des Rentenbriefs deckt immer seinen Locus. Die ganze Geschäftsthätigkeit dieser Abtheilung, so weit sie sich nicht auf die Hypothekenbuchführung, sondern auf den Rentenbriefscredit, — und hier nicht etwa auf die Feststellung der Landrentenbriefsgrenze, die Fürsorge der prompten Couponszahlung, die Beaufsichtigung die Wirthschaften der berentenbrieften Güter und eventuell die Sequestration eines säumigen Guts bezöge, — würde vielmehr nur in der Ausfertigung der Rentenbriefe bestehen, und deshalb würde es auch eben so angemessen sein, ausser der Ausfertigung der Landrentenbriefe, auch die der Gutsrentenbriefe dieser Abtheilung zuzuweisen, als es angemessen war, mit der Hypothekenbank auch das Hypothekenamt zu verbinden.

Drittens endlich würde diese Abtheilung den Immobiliärcredit des gesammten landwirthschaftlichen Grundbesitzes zu verwalten haben, also nicht wie die heutigen Landschaften oder Hypothekenbanken, nur gewisser, sich theiliger Güter. Die ständische Unterscheidung in Rittergut und Bauergut und wieder in kreistagsfähiges und landtagsfähiges Rittergut hörte natürlich auf, und es wäre nur die unterste Grenze zu ziehen, bis zu der noch Grundbesitz als landwirthschaftlicher, und deshalb als rentenbriefsfähiger Grundbesitz, zu gelten habe.

Es ist klar, dass, wie es heute obligatorisch ist, sich

der bestehenden Hypothekenverfassung zu unterwerfen, es unter der vorliegenden Creditororganisation obligatorisch sein würde, sich der Rentenbriefsverfassung zu unterwerfen, denn Hypothekenverfassung und Rentenbriefsverfassung fielen dann in Eins zusammen. Es ist auch nicht minder klar, dass diese Verpflichtung sich so weit erstrecken müsste, als die Rentenbriefsverfassung selbst sich erstreckte, d. h. über alle Güter, die noch als rentenbriefsfähig anzuerkennen wären, und endlich, dass als rentenbriefsfähig und pflichtig jedes Grundstück angesehen werden müsste, das, weil es vorwiegend noch als Rentenfonds zu betrachten, auch noch als landwirthschaftliches Grundstück, und nicht, weil es schon vorwiegend die Capitalnatur angenommen, schon als städtisches Grundstück zu betrachten sein würde.

Die specielle Competenz der Abtheilung für Personalcredit würde darin bestehen, dass dieselbe, erstens, Depositenbank und damit auch die Cassenverwalterin der Landwirthe sein würde. — Wenn die Cassenverwaltung, bei der Natur der laufenden landwirthschaftlichen Zahlungen, die zum grossen Theil nur in Lohnzahlungen bestehen und deshalb nur in kleineren Apoints gemacht werden können, während z. B. grössere Materialauslagen in der Landwirthschaft nur ausnahmsweise vorkommen, — auch nicht in Form eines lebendigen Chekverkehrs, sondern nur in der einfachen Contocorrentform statt haben würde, so würde diese Verwaltung doch immer darin bestehen, dass die Bank, einmal, den Landwirthen ihr Geld bis zu den Zahlungsterminen, z. B. den Löhnungsterminen, aufbewahrte und auch mäs-

sig verzinste, zweitens, dass sie auch Zahlungen andrer Art, namentlich alle Zinszahlungen, gleich selbst im Auftrage der Landwirthe resp. Grundbesitzer machte. Durch die eine Art der Verwaltung würden wir uns gewöhnen, fortwährend „Casse“ zu haben und würden deshalb nicht mehr zum Schaden für uns und unsere Lieferanten so oft auf Credit entnehmen; durch die andere Art würde die Pünktlichkeit der Zinszahlung gefördert und namentlich auch bei den Gutsrentenbriefen die schon erwähnte Inhaberform ermöglicht werden, deren Vortheile nicht hoch genug angeschlagen werden können.

Gestützt auf unsere Depositeneinlagen und das damit verbundene, unseren Banken so gut wie den Handelsbanken zukommende Notenprivilegium, würde dann, zweitens, diese Abtheilung auch die Darlehncasse der Landwirthe bilden. Sie wäre — wie auch die näheren Formen dieser Darlehnserteilung sein möchten — jedenfalls unsere Wechselbank und könnte dies auch sein so gut, wie es die für Industrie und Handel errichteten Banken sind; denn auch diese Abtheilung diene nur dem Personaleredit der Landwirthe und nicht dem Immobiliäreredit der Landbesitzer, liehe also ebenfalls nur auf das, auch in der Landwirthschaft sich fortwährend umsetzende und reproducirende wirkliche Capital, und deshalb auch nur auf kurze Fristen, — liehe aber nicht auf den Grundbesitz, auf dies nur sogenannte Capital, das sich niemals umsetzt und seinen Capitalfonds reproducirt, sondern immerwährend nur Rente abwirft.

Allerdings würde die Vereinigung aller dieser Competenzen bei Einer Anstalt deren Wirkungskreis zu einem ausserordentlich umfangreichen Ressort machen, allein, so gross, ja übertrieben derselbe auf den ersten Anblick auch scheinen mag, — bei näherer Betrachtung wird doch einleuchten, wie sehr sich die ganze Geschäftsthätigkeit durch solche Vereinigung vereinfachen würde.

Indem die Abtheilung für Immobiliarcrcdit in der skizzirten Weise nicht blos Hypothekenbank (Landschaft), sondern auch Hypothekenamt sein würde; nicht blos Hypotheken-Bank und Amt für die Landrentenbriefe, sondern auch für die Gutsrentenbriefe; — nicht blos Hypotheken-Bank und Amt für die Land- und Gutsrentenbriefe einiger sich freiwillig betheiligenden privilegirter Güter, sondern des gesammten landwirthschaftlichen Grundbesitzes, der noch vorwiegend als Rentenfonds zu gelten hätte, — würde auch die ganze unendliche Menge von Zeit, Arbeit und Kosten erspart, die heute, unter dem Capitalprincip, durch die Zersplitterung dieser Thätigkeiten an die verschiedenartigsten Behörden — an die Hypothekenabtheilungen der Gerichte, an die Landschaften, an die heutigen Hypothekenbanken, an die gerichtlichen und notariellen Behörden, die sich heute mit Aufnahme und Cession von Grundschuldenbriefen zu befassen haben — und durch die weit grössere Umständlichkeit ganz anderer Formen veranlasst werden. Und, da unter den hier vorgeschlagenen Principien auch jedes Taxverfahren fortfallen würde, weil, wie ich schon im Abschn. „Das Rentenprincip“

angedeutet, der zur Grundsteuerveranlagung ermittelte Reinertrag als Rentenbriefsgrenze anzunehmen sein und die Ausfertigung von Gutsrentenbriefen überhaupt keine Taxe erforderlich machen würde; da ferner, bei der Inhaberform auch der Gutsrentenbriefe, auch jede Umschreibung derselben in den Hypothekenbüchern fortfallen, und, bei der Verbindung der Personalcreditabtheilung mit der Hypothekenabtheilung, dieser letztere selbst die Zahlung der fälligen Landrententermine abgenommen würde — so würde sich die ganze Thätigkeit dieser Abtheilung — abgesehen von der Beaufsichtigung der Wirthschaften und der Uebernahme vorkommender Sequestrationen — lediglich auf die Besitztitelberichtigung und die Ausfertigung und Löschung der Land- und Gutsrentenbriefe beschränken¹⁰³). Es wird nicht zu viel gesagt sein, dass bei dieser Organisation nicht der zehnte Theil des Aufwandes von Zeit, Arbeit und Kosten — und also auch des Beamtenpersonals — erforderlich sein würde, den heute, unter andern Geschäftsformen, die Zerspitterung jener Competenzen dem Publicum verursacht.

Keine geringere Vereinfachung des betreffenden Geschäftsverkehrs, keine minder grosse Ersparung an Zeit, Arbeit und Kosten würde durch die Vereinigung der erörterten Competenzen bei der Abtheilung für Personalcredit erzielt werden. Durch sie würde dem Privatverkehr eine

103) Eine erste Aeusserung der Thätigkeit dieser Abtheilung wurde freilich auch die Herstellung eines (Werth) Hutenskalenders des gesammten landwirthschaftlichen Grundbesitzes sein müssen. S. Th. I Anmerk. 22.

ähnliche Last abgenommen werden, wie durch die Vereinigung der betreffenden Competenzen bei der Hypothekenabtheilung, vielen Behörden. Und diese Last würde zugleich unendlich verringert werden. Freilich, die Geschäftsthätigkeit, die die Cassenverwaltung und der Darlehnscredit der Landwirthe heute in ihrer privativen Zersplitterung unter Tausende erfordern, ist gleichsam eine unsichtbare, die sich unseren Blicken entzieht, weil sie in unseren Privatcomptoirs vorgenommen wird, während die Geschäftsthätigkeit, welche eine Bank, die zugleich Cassenverwalterin und Darlehnskasse des gesammten landwirthschaftlichen Grundbesitzes sein würde, eine sichtbare ist, die durch zahlreiche Beamte vor aller Welt Augen geübt wird und deshalb auch in die Augen fällt. Aber es bedarf wohl nur dieses vergleichenden Hinweises, um zu zeigen, wie ausserordentlich sich diese Geschäftsthätigkeit grade dadurch vermindern würde, dass sie eben der zersplitterten privativen Thätigkeit Tausender entzogen und in der Hand einer gemeinsamen Bank concentrirt würde. —

Den bisher beleuchteten materiellen und formellen Organisationsprincipien hätte natürlich die behördliche Gliederung einer so grossartigen Anstalt zu entsprechen.

Zunächst würde sich dieselbe durch alle Kreise verzweigen, würde jeder Kreis eine solche combinirte Hypotheken- und Wechselbank erhalten müssen. Die Natur des landwirthschaftlichen Personalcredits, die erfordert, dass die Creditanstalt ihre Kunden und deren Betriebe nach dem Augenschein zu beurtheilen vermag, so wie die Verbindung

der Hypothekenverwaltung mit dem Hypothekencredit machen dies unumgänglich nothwendig. Sodann würden die Kreisbanken in einer Provinzialbank und die Provinzialbanken in einer Centralbank controlirende Behörden erhalten müssen, die zugleich den Creditverkehr von Kreis zu Kreis, resp. von Provinz zu Provinz zu vermitteln hätten. Dies erforderte eben so sehr die solidarische Verhaftung, die der ganze Grundbesitz des Landes für die Landrentenbriefe zu übernehmen hätte -- eine Verhaftung, die prinzipal den Kreis träge und sich nur subsidiarisch vom Kreis zur Provinz und von der Provinz zum ganzen Lande steigerte -- als auch die im höchsten Grade wünschenswerthe, allen Theilen nützliche gegenseitige Unterstützung des gesammten Grundbesitzes des Landes, auch im Personalcreditverkehr. Denn die Banken der fruchtbareren und reicheren Kreise würden oft in der Lage sein, denen der ärmeren Kreise mit ihren Fonds auszuweichen zu können und würden dies eben so sehr zu ihrem eignen, wie auch zum Vortheil jener andern Kreise thun.

Indessen würden sich innerhalb dieser Gliederung die Geschäfte der Anstalt anders vertheilen, als wie z. B. in einer grossen kaufmännischen Bankanstalt, die ihre Filiale durch alle Provinzen hat. In einer solchen Anstalt wird der grösste und wichtigste Theil der Bankgeschäfte immer von der centralen Hauptbank geführt werden; bei dieser befinden sich die Hauptgelddepots und concentrirt sich der Hauptgeldverkehr; die Filiale führen dieselben Geschäfte, nur in weit unbedeutenderem Maasse. In der skizzirten agrarischen Landescreditanstalt hingegen würde die eigentliche

Bankthätigkeit — sowohl der Hypotheken- wie der Wechselabtheilung — lediglich den Kreisbanken zufallen; hier würden sich alle Gelddepôts befinden, hier sich der Geldverkehr concentriren, während die Thätigkeit der Provinzial- und Central-Bankbehörde sich nur auf die Controle und die Vermittlung des gegenseitigen Credits von Kreis zu Kreis und von Provinz zu Provinz beschränken würde. —

Wie eine solche Organisation nur zum Besten des landwirthschaftlichen Grundbesitzes geschaffen und auch, hauptsächlich, nur aus dessen Mitteln fundirt werden soll; auch, zu ihrem bedeutenderen Theil, nur durch die gemeinsame Garantie desselben getragen wird; — so soll auch die ganze nach den obigen Grundsätzen sich vertheilende Competenz derselben der Selbstverwaltung der Grundbesitzer untergeben sein.

Damit ist natürlich nicht gesagt, dass die ganze Bankthätigkeit, sowohl in der Hypotheken- wie der Wechselabtheilung, durch die Grundbesitzer selbst ausgeübt werden soll. Es wird sich eine doppelte Art von Geschäftsthätigkeit unterscheiden lassen: erstens, die laufende executive Bankthätigkeit; zweitens, eine Thätigkeit, die nur beaufsichtigt, controlirt, die das Maass der Creditgewährung im Allgemeinen und zuweilen auch im Speciellen, sowohl an die einzelnen Landwirthe des Kreises, wie auch von Kreis zu Kreis und von Provinz zu Provinz regulirt und festsetzt. Demgemäss werden auch zwei Classen von Beamten, die ständigen und die ständischen, zu unterscheiden sein, von denen die ersteren eben der laufenden executiven Bankthä-

tigkeit in beiden Abtheilungen obzuliegen, die zweiten jene oheraufsehenden Befugnisse eines Curatoriums auszuüben haben, und deshalb nur zu periodischen Sitzungen zusammenzukommen brauchen. Diese letzteren würden durch Wahl aus den Grundbesitzern selbst hervorgehen und zugleich die Befugniß haben, die Beamten der ersteren Classe zu ernennen oder bei deren Ernennung wenigstens mitzuwirken.

Nach vorstehenden Organisationsprincipien würde sich dann auch der Beamtenetat zu richten und zu vertheilen haben.

Weil die eigentliche Bankcompetenz, und zwar in beiden Abtheilungen, nur den Kreisbanken zustehen würde, so würden auch die ständigen Bankbeamten hauptsächlich nur bei den Kreisbanken anzustellen sein. Bei den Provinzialbehörden und der Centralbehörde würden als solche ständigen Beamte nur Subalternkräfte im Registratur-, Control- und Canzleidienst zu fungiren haben.

Ausser den auch bei den Kreisbanken anzustellenden Subalternbeamten würde aber das ständige Kreisbankcollegium kaum aus mehr Personen zu bestehen brauchen, als dem Kreisbankdirector, dem Justizbeamten, der in der ersten Abtheilung sowohl der Hypothekenbuchführung, wie der Ausfertigung der Land- und Gutsrentenbriefe vorzustehen und zugleich als Justitiarius der Kreisbank zu fungiren hätte, und endlich dem ersten Rendanten der Bank. —

Drei aus den Grundbesitzern des Kreises gewählte De-

putirte würden genügen, das ständische Kreisbankeuratorium zu bilden. Wenige Deputirte mehr genügten zur Bildung des Provincialcuratoriums, während das Centralcuratorium durch je einen Deputirten der Provincialcuratorien unter Vorsitz eines besonders dazu ernannten Präsidenten zu bilden wäre. Dass der Staat nicht blos das Anstellungsrecht der Kreisbankjustitiaren — schon als Hypothekenbewahrer — und des Präsidenten der gesammten Landesanstalt, sondern auch das Bestätigungsrecht aller übrigen ständigen und ständischen Beamten in Anspruch nehmen würde und müsste, ist eben so sehr in der Bedeutung einer so grossartigen Creditanstalt wie in der Natur des modernen Staats begründet, dessen charakteristische Eigenthümlichkeit es ist, auf allen Gebieten des socialen Lebens, in letzter Instanz selbst regieren zu sollen.

Wenn wir zu solcher Creditorganisation zu gelangen vermöchten, würden wir auch unsere verlorene sociale Selbstständigkeit wieder zu erlangen vermögen. Politische Privilegien bedürfen wir dazu nicht; wir brauchen nur unsere ökonomischen Mittel zusammenzunehmen. Aber um das zu können, müssen wir zuvor von dem Banne erlöst werden, der auf uns lastet, dem Banne des Capitals — nicht des Capitals, das auch wir als landwirthschaftliche Unternehmer, gleich jedem Fabrikanten und Kaufmann, bedürfen, sondern jenes Pseudocapitals, in dessen widernatürlichen Begriff theoretische und praktische Vorurtheile den Grundbesitz eingefangen haben und der ihm seine Freiheit raubt, während das wirkliche Capital die seinige im vollsten Maasse besitzt und

geniesst. Denn Freiheit ist nicht, sich fremden Abstractionen unterwerfen zu müssen, sondern seiner begriffsmässigen Natur nach sich äussern zu können. Vor der Nationalökonomie besteht aber die begriffsmässige Natur eines landwirthschaftlichen Grundstücks darin, ein Rentenfonds zu sein, was ungefähr das Gegentheil von Capital ist. Wenn also dem Grundbesitz die Freiheit des Capitals aufgedrängt wird, so wird er dem widernatürlichen Zwange unterworfen, etwas sein zu sollen, was er nicht ist: so vermag er nicht mehr seiner begriffsmässigen Natur nach sich zu äussern; so verliert er also grade seine Freiheit und geräth in Abhängigkeit, wie denn auch in der That der Grundbesitz, unter seiner heutigen Capitalschuldenlast unfreier geworden ist, denn je. Was aber unfrei ist, muss verkümmern, und nur was seiner begriffsmässigen Natur nach sich zu äussern vermag, wird blühen können. Das Capital selbst predigt laut diese Lehre. So lange demselben das Recht vorenthalten ward, sich aller Orten frei regen und bewegen und in allen Formen seinen Gewinnen nachjagen zu dürfen, waren auch seine Schwingen gelähmt und die Nationalproduction bewegte sich nur im Schneckengange weiter. So wie es seiner Natur gemäss sich äussern konnte, bedeckten sich sofort Länder und Meere mit den Wundern seiner Werke; — denn, Beweglichkeit ist eben die Natur des Capitals und nur in der Freiheit, dieser seiner Natur gemäss sich äussern zu können, vermag es seine schöpferischen Kräfte im vollsten Maasse zu entfalten. — Die Arbeit würde uns dieselbe Lehre geben. So lange deren Lohn ein

mit der steigenden nationalen Productivität mitsteigender Antheil am Nationaleinkommen vorenthalten wird, wird die Arbeit ein leidendes und widerwilliges Glied am socialen Körper bleiben und diese Widerwilligkeit wird ihre Aeusserrungen auf allen Lebensgebieten, zum Schaden der Gesellschaft, durchdringen. Sowie jenes Problem gelöst sein wird, wird sich an die gewonnene Uebereinstimmung der Interessen der Arbeit und des Besitzes sofort von selbst die materielle, geistige und sittliche Hebung der arbeitenden Classen knüpfen und diese Hebung nicht minder grossartige Erfolge, und zwar auf allen socialen Lebensgebieten haben, als wie das befreite Capital auf seinem materiellem Gebiete allein; — denn wiederum, es liegt in der Natur der wirthschaftlichen Arbeit an den steigenden Früchten ihrer Anstrengung theilnehmen zu können, sich nur in solcher Antheilnahme befriedigt zu fühlen und nur im Gefühl dieser Befriedigung ihren vollen Segen zu verbreiten. — Wie sollte also der Grundbesitz allein dazu kommen, unter einem seiner Natur widersprechenden Zwange prosperiren zu können?

II. Der städtische Grundbesitz.

Beim städtischen Grundbesitz haben wir es nur mit einer Immobiliarcreditnoth zu thun, von einer Personalereditnoth kann keine Rede sein; — s. Erst. Th. S. 127 ff. Hier ist also auch nur in der Hypotheken- oder Immobiliarcreditgesetzgebung zu bessern.

Ist der städtische Grundbesitz in dieser Beziehung ebenso zu behandeln, wie der ländliche?

Die Antwort liegt in folgender Gegenfrage: Wenn es möglich wäre, Grund und Boden selbst wie eine Waare herzustellen; zweite und dritte Etagen landwirthschaftlichen Grundbesitzes über der ersten auf-, oder neue Feldmarken wie Flügel an die alten anzubauen, — würden dann wohl noch die Formen des Immobiliarcredits, die ich in den vorhergehenden Abschnitten für den landwirthschaftlichen Grundbesitz reclamirt habe, bei diesem anwendbar sein? — Ich zweifle. — Nun der städtische Grundbesitz ist ein solcher Grundbesitz, der sich zu seinem wesentlichsten Theile —

dem Gebäude -- willkürlich wie jede Waare vermehren lässt und die zwingende Consequenz dieses Unterschiedes zwischen ihm und dem landwirthschaftlichen Grundbesitz ist daher, dass sich für ihn eine andere Hypothekengesetzgebung schickt, wie für diesen.

Obwohl ich die Natur des städtischen Grundbesitzes schon im Erst. Th. erörtert habe, will ich doch hier noch einmal in Kürze darauf zurückkommen.

Dem städtischen Grundbesitz kleben Eigenschaften an, die fast im Gegensatz zu einander stehen, die ihm eine Zwitternatur beilegen und deshalb auch die Behandlung seines Credits fast schwieriger als die des landwirthschaftlichen Bodencredits machen.

Zunächst ist der städtische Grundbesitz in seinem wesentlichsten Theil selbst Product. Er steht also insofern nicht dem landwirthschaftlichen Grundbesitz, sondern nur dessen Product, dem Getreide gleich. Er unterliegt also der Möglichkeit der Ueberproduction und kann mithin auch aus dem Grunde an Werth verlieren, weil dem zeitweiligen wirksamen Begehr gegenüber zu viel davon hergestellt und angeboten wird. — Er geht ferner auch, wo er zu weiterer Production dient — also insofern Handwerk, Fabrikation und Handel in ihm betrieben werden — insofern er also Productivcapital ist, in seiner Abnutzung, wie jedes andere stehende Capital, Theil für Theil seines Werths, in's Product über und setzt sich also auch um und reproducirt sich immerwährend. Er nimmt auch dieselbe Eigenschaft an, wo er der unmittelbaren Bedürfnissbefriedigung, dem

Wohnungsbedürfniss, dient: wo er also als sogenanntes Nutzcapi tal auftritt, denn wie sich der Vermiether im Miethsbetrage einen Abnutzungs- und Amortisationszins wird sichern müssen, so muss sich der selbstwohnende Eigenthümer in der Berechnung seines Einkommens einen gleichen Betrag dafür absetzen, so dass sich also auch reine Wohnungsgebäude gleichsam umsetzen und reproduciren.

Anderer Seits ist der städtische Grundbesitz doch wieder nicht blos stehendes, sondern auch fixirtes Capital. Allerdings nicht in dem Grade fixirt, wie Capitalien, die in einem landwirthschaftlichen Grundstück fixirt, aus diesem niemals wieder herauszuziehen sind und deshalb ihre Capitalnatur verlieren. Städtische Gebäude ¹⁰⁴⁾, wenn ihr Werth auch nicht in der Weise herauszuziehen ist, dass sie abgebrochen und zu etwas Anderem verwendet werden können, sind doch, wie ich schon Anm. 37 angedeutet, zu den verschiedensten menschlichen Zwecken umzuändern und zu gebrauchen. Sie vermögen also doch in gleich wirksamer Weise aus der einen Gewinnconcurrentz in die andere überzugehen, als ob ihr Werth aus dem einen Gewerbe hätte herausgezogen und in einem andern hätte angelegt werden können. Der städtische Grundbesitz ist auch ein Capital von grosser Dauerbarkeit, das sich deshalb auch nur sehr langsam reproducirt, langsamer, als jede Maschine. Weil er sich dazu auch noch, mittelst des Amortisationszinses, in dieser seiner fixen Natur gleichsam verewigt, nimmt sein

104) Man muss wieder, wie die Alten, *genere* und *nicht loco* unterscheiden.

Zins auch das Ansehen der Rente an und wird deshalb auch sein Werth, abweichend von jeder andern Capitalart, nach seinem Reinertrage, dieser Quasi-Rente capitalisirt. Allein, wenn auch, namentlich aus diesem letztern Grunde, der städtische Grundbesitz dem landwirthschaftlichen ähnelt, er behält dennoch — weil er Product und deshalb der Ueberproduction unterworfen ist, weil er, wie Capital, nach Maassgabe seiner Abnutzung in's Product übergeht, weil endlich seine Fixirung nicht der Art ist, dass er nicht, weit mehr als landwirthschaftlicher Grundbesitz, veränderten Gewinnrichtungen zu folgen vermöchte — überwiegend die Capitalnatur bei. Deshalb muss der städtische Grundbesitz in seiner Hypotheken- und Creditgesetzgebung auch als Capital behandelt werden. Für ihn bleibt die Capitalschuld indicirt, wie es für den landwirthschaftlichen Grundbesitz die Rentenschuld ist¹⁰⁵).

Allein, wenn hier auch die Capitalschuld indicirt ist, weil der städtische Grundbesitz selbst vorwiegend Capital ist, — in Wechsel oder anderer persönlicher Obligations-

105) Im Mittelalter wurde freilich das Rentenprincip auch auf den städtischen Grundbesitz angewandt. Allein, als dasselbe in Aufnahme kam, war mit dem städtischen Hausbesitz meistens noch beträchtlicher Landbesitz verbunden, denn die späteren blos hausbesitzenden Handwerker waren um diese Zeit noch hörige Fröhmern, die in Hütten wohnten, die dem Bischof oder den Mitgliedern der freien Stadtgemeinde gehörten. Die Veränderung der Rechtsinstitutionen folgt aber nicht immer sofort auf Tritt und Schritt den wirthschaftlichen Veränderungen der Nation.

form kann die auf diese Capitalart aufgenommene Schuld dennoch nicht behandelt werden. Die Hypothek wird unumgänglich nothwendig bleiben. Hier ist also auch das Hypothekencapital an seinem richtigen Platz und alle Hypothekencreditverbesserungen, die dem städtischen Grundbesitz zu Theil werden sollen, haben daher auch nur dahin zu zielen, dem Hypothekencapital die günstigsten Formen zu geben.

Allein dieselben Eigenschaften, die diesem Grundbesitz seine Zwitternatur beilegen, machen auch, bei Auswahl und Behandlung dieser Formen, die grösste Vorsicht nothwendig.

In Folge jener Eigenschaften ist der städtische Grundbesitz auch noch Werthschwankungen anderer Art unterworfen, wie der landwirthschaftliche Grundbesitz. Er unterliegt sowohl — da er gleichfalls nach seinem Reinertrage capitalisirt wird, — gleich dem landwirthschaftlichen Grundbesitz, denjenigen Werthschwankungen, die aus Zinsfusschwankungen hervorgehen, als auch noch solchen die aus einem Missverhältniss von Nachfrage und Angebot entspringen. Und wiederum können diese letzteren Schwankungen sowohl daraus hervorgehen, dass sich das Bedürfniss nach Gebäuderäumen verringert hat, als auch daraus, dass diese Räume, gleich zu viel producirtten Wollen- oder Baumwollenwaaren, wenn auch nur temporär und local den Markt überfüllen.

Ich glaube auch, im 1. Th. S. 127 ff. gezeigt zu haben, dass zu der heutigen Creditnoth des städtischen Grundbe-

sitzes diese verschiedenartigen Werthschwankungen zusammenwirken, wenn auch nicht aller Orten gleich und in gleichem Verhältniss.

In unsern Provincialstädten, namentlich den kleineren, kommt es nicht selten vor, dass Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnungen oder andern Gebäuderäumen eine Entwerthung des städtischen Grundbesitzes nach sich ziehen. Es braucht sich nur in Folge einer neuen Eisenbahnanlage der Verkehr eine neue Strasse zu wählen oder eine andere Form anzunehmen ¹⁰⁶⁾.

In unsern grösseren Städten, namentlich unsern Hauptstädten, ist wieder die Erscheinung allgemein, dass sich in Folge übertriebener Bauspeculationen das Angebot von

106) Z. B. in folgendem Fall, den ich aus dem Leben greife. — In einer Flussstadt mit lebhaftem Getreidehandel kauft Jemand ein werthvolles Grundstück mit Gastwirthschaft und Ausspannung für einige 60 Pferde. — Eine bald darauf gebaute Eisenbahn entwerthet die Stallräume und gegenwärtig sind in Folge der Zinsfusssteigerung dem Besitzer die ersten Hypotheken gekündigt, weil der in derselben Provincialstadt wohnende Gläubiger seine Capitalien in „Amerikanern“ anlegen will, und einen gleich hohen Zinsfuss, wegen der immobilien Form unseres heutigen Hypothekencapitals, abgelehnt hat. — Hier treffen also den unglücklichen Besitzer, der wahrscheinlich dem Subhastationsprocess verfällt, drei ganz verschiedene Entwerthungsgründe seines Besitzthums. — Dor erstere unter ihnen würde durch keine Hypothekengesetzgebung zu vermeiden gewesen sein. — Ob ein Pfandbriefsinstitut, das die ersten Hypotheken vor Kündigung bewahrt hätte, in einer kleineren Stadt möglich ist, steht sehr dahin. — Bleiben also nur diejenigen Formen, die das Hypothekencapital hinlänglich mobilisirt haben würden, um vielleicht den Gläubiger zu bewegen, seine Capitalien zu 7 oder 8% stehen zu lassen.

Wohnungen zu rasch steigert und dadurch eine Entwerthung der betreffenden Gebäude verursacht wird¹⁰⁷⁾).

In Folge dessen empfindet natürlich, in kleinen wie in grossen Städten, der Grundbesitz dieser Art um so mehr den allgemeinen Druck, der aus dem gestiegenen Zinsfuss herrührt. In den kleinen Städten erhöht dieser Druck um so mehr die Entwerthung, die aus der Minderung der Nachfrage nach Gebäuderäumen entspringt; in den grossen diejenige, die aus der Steigerung des Angebots von Wohnräumen hervorgeht. Allein er lastet doch wieder nicht in gleichem Maasse auf den kleinen und den grossen Städten. In den kleinen wirkt diesem Druck nichts entgegen. Vielmehr steigert ihn noch der verhältnissmässig geringere Geldverkehr. In den grossen Städ-

107) Ich habe im Erst. Th. eine Menge Beispiele angeführt. Dass auch Hamburg an dieser Krankheit localer Ueberproduction von Häusern leidet, geht aus den Artikeln der Hamburger Börsenhalle v. 7. Mai 1869 und folg. „Das Hamburgische Grundeigenthum“ genugsam hervor. -- Landwirthschaftliche Grundstücke können niemals Werthschwankungen dieser Art unterliegen. Nehmen wir dasselbe **aufblühende** Land an, in welchem in der einen Stadt eine verminderte Nachfrage nach Gebäuderäumen, in der andern ein übertriebenes Angebot davon deren Entwerthung nach sich zieht, so kann doch nirgendwo in demselben eine Preiserniedrigung der Ackerbauproducte und in Folge dessen auch des landwirthschaftlichen Grundbesitzes deshalb entstehen, weil die Nachfrage nach diesen Producten social abgenommen hätte. Ebensowenig deshalb, weil deren Angebot local zu sehr zugenommen hätte. Denn, weil diese Producte transportabel sind, vermögen sie sich dem einen oder dem andern Preisdruck sofort zu entziehen, während in den kleinen wie in den grossen Städten der entwerthete Grundbesitz ausharren muss, bis die Conjectur sich ändert.

ten hingegen wird er, bei einem grossen Theil des dortigen Grundbesitzes, durch eine Gegenwirkung paralysirt. In denselben Städten, in welchen die übertriebene Zunahme des Angebots von Wohnräumen, in den peripherischen Theilen der Stadt, zu einer Entwerthung des Grundbesitzes führt, die zu der aus der Zinsfusssteigerung herrührenden allgemeinen Entwerthung hinzukommt, findet gleichzeitig, in den centralen Gegenden, eine aus den hier steigenden Mieten entspringende Werthsteigerung des Grundbesitzes statt, welche hier die aus der Zinsfusssteigerung herrührende Entwerthung mehr als ausgleicht.

Wegen dieser dem städtischen Grundbesitz eigenthümlichen Entwerthungsgründe wird man aber die Erwartungen von einer Reform seiner Hypothekengesetzgebung nicht zu hoch spannen dürfen.

Wenn beim landwirthschaftlichen Grundbesitz die Einführung der Rentengrundschild in der That das specifische und radicale Heilmittel gegen die heutige Hypothekennoth sein würde — weil diese nämlich beim landwirthschaftlichen Grundbesitz allein aus der Zinsfusssteigerung entspringt und die Rentengrundschild auch die letzteingetragene Hypothek schützen würde — muss man sich beim städtischen Grundbesitz von vornherein dahin bescheiden, dass es schlechterdings keine Verbesserungen der Formen der Hypothekenschild geben kann, welche nur entfernt jenen dem städtischen Grundbesitz noch besonders anklebenden Entwerthungsgründen entgegenzuwirken vermöchten; — denn gegen die localen Veränderungen der nationalen Verkehrsentwicklung

giebt es überhaupt, und gegen die zeitweilige und locale Uebertreibung einer Capitalisation im Häuserbau wenigstens zur Zeit kein Mittel.

Aber wir werden uns beim städtischen Grundbesitz selbst noch weiter dahin bescheiden müssen, dass es bei der Capitalgrundschuld keinerlei Form oder Reform giebt, die auch nur der aus einer Zinsfusssteigerung hervorgehenden Entwerthung und Creditnoth vollständig, oder auch nur in sehr bedeutendem Grade, abzuhelpen vermöchte. Die Reformen, die hier anzuwenden sein würden, können nur die sein, welche der Capitalismus irrthümlich auch beim landwirthschaftlichen Grundbesitz vorschlägt und die theils in der Unkündbarmachung und Abtragung der Capitalgrundschuld mittelst Annuitätenzahlung, theils in denjenigen Mitteln bestehen, welche die „Zufuhr“ des Leihcapitals zum Grundbesitz fördern sollen. Hier ist also in der That die heutige Pfandbriefsform das Höchste, was zu erreichen ist; hier sind auch alle diejenigen Reformen an ihrem Platz, die ich S. 35 ff. characterisirt habe, die, während sie den landwirthschaftlichen Grundbesitz vergebens zu Capital zu machen versuchen, der vorwiegenden Capitalnatur des städtischen Grundbesitzes vollkommen entsprechen.

Aber auch hier schlägt noch die eigenthümliche Natur des letzteren durch, indem sie eben, einer Seits, bei der Pfandbriefform städtischer Capitalgrundschulden, noch weit grössere Vorsicht, als bei den Pfandbriefen landwirthschaftlicher Grundstücke, nothwendig macht und, anderer Seits, doch wieder eine Verschärfung derjenigen Mittel zulässt, ja

erfordert, welche die prompte Befriedigung des Gläubigers sichern sollen, um dadurch das Leihcapital mehr anzuziehen.

Wenn nämlich, wie ich S. 43 ff. gezeigt habe, die Form des unkündbaren Pfandbriefs schon an und für sich ungenügend ist, die mit Capitalgrundschulden verbundenen Uebelstände vollständig zu beseitigen; wenn sie der in der Capitalgrundschuld liegenden Gefahr und Spielchance gar nicht, der darin enthaltenen Lüge nur theilweise zu begegnen vermag, indem, auch mit den grössten Opfern des Besitzers, es doch nicht gelingen wird, diese Form weiter als über eine ziemlich beschränkte Verschuldungsgrenze hinaus auszudehnen, macht sich bei den besonderen Umständen, die heute noch ausser der Zinsfusssteigerung zur Entwerthung des städtischen Grundbesitzes beitragen, die Mangelhaftigkeit dieser Form hier noch in erhöhtem Maasse geltend. Hier muss die Pfandbriefsgrenze noch mit peinlicherer Sorgfalt als beim landwirthschaftlichen Grundbesitz gesteckt werden; hier müssen auch für die verschiedenen Theile einer grösseren Stadt entweder verschiedene Abschätzungsgrundsätze oder verschiedene Pfandbriefsgrenzen in Anwendung kommen; hier müssen endlich, sowohl nach den Gegenden der Stadt wie nach den Verschuldungsstufen des Grundstücks, verschiedene und zwar steigende Amortisationssätze die Capitalschuld sichern und abtragen, -- und dürfen und können dies auch, weil der Werth eines Gebäudes in der That aus Capitalien aufgebaut ist und in einem richtig berechneten Nutzungswerth auch stets ein Amortisationsbetrag vor-

gesehen ist. Aber es ist klar, dass unter allen diesen Vorsichtsmassregeln die ungenügende Wirkung des Capitalpfandbriefs nur noch stärker hervortritt.

Anderer Seits können wieder, und sollten auch, beim städtischen Grundbesitz die Mittel verschärft werden, welche den Hypothekgläubigern ihre prompte Befriedigung sichern. Neben den Formen, welche die Mobilisirung der Hypothekencapitalien bezweckten und denen, die durch Beschleunigung des Subhastationsverfahrens auch die raschere Rückzahlung derselben bewirken sollen, sollten noch Maassregeln getroffen werden, welche, bei säumiger Zinszahlung der Besitzer, den Gläubigern die Miethserträge sichern. Deshalb sollte den Miethern die Vorauszahlung der Miethen untersagt und den Gläubigern deren sofortige Beschlagnahme gestattet sein. Wenn auch nicht das Capital, so würde dadurch wenigstens die Rente den Gläubigern mehr gesichert bleiben, während bei uns, wo die Miethserträge nur zu leicht den Gläubigern entzogen werden können, auch nicht einmal erste Hypotheken einer prompten Zinszahlung sicher sind ¹⁰⁸⁾.

108) Indessen darf man auch beim städtischen Grundbesitz nicht zu viel von diesen Mitteln erwarten. In Hamburg und Altona z. B. besteht eine Hypothekengesetzgebung, welche den eingetragenen Gläubigern die bezeichneten Rechte auf die Miethserträge gewährt. Auch ist nicht zu bestreiten, dass solche Rechte das Leihcapital gencigter machen städtische Hypotheken zu nehmen. Indessen der angezogene Artikel der Börsenhalle zeigt doch, wie wenig selbst solche Maassregeln zu wirken vermögen. Dasselbe melden Privatbriefe die von der unterrichteten Seite kommen. „Wer Lust hat, bei Hypotheken etwas zu verlieren, um hohe

Wenn aus allen diesen Gründen die Hypotheken- und Immobiliarcreditgesetzgebung des städtischen Grundbesitzes schon an sich unvollkommener als die des landwirthschaftlichen ausfallen muss, so lässt sich auch, bei der Verschiedenheit seiner Entwerthungsgründe in grossen und kleinen Städten, noch weniger eine allgemeine Organisation auffinden, die den gesammten städtischen Grundbesitz des Landes mit einander verbände. Und wiederum dürfte für kleinere Städte auch kein besonderes Pfandbriefssystem zu erreichen sein, so dass selbst diese Hypothekenform mit ihren verhältnissmässig geringen Vorzügen nur für die grossen Städte allein geeignet erscheint. —

Die Staatskunst muss sich hier eben bescheiden, denn die Natur der Dinge kann durch keine Gesetzgebung geändert werden. Der städtische Grundbesitz ist vorwiegend Capital und seine Lage wird daher auch vorwiegend von der Lage der Gewerbe, der Industrie und des Handels abhängen. Blühen diese, wird sein Hypothekencredit, selbst bei steigendem Zinsfuss, keine grosse Sorge mehr machen. Die Landwirthschaft kann aber blühen und der Grundbesitz wird, bei bedeutenden Zinsfusschwankungen, dennoch seinem Ruin entgegengehen, der dann wieder nicht verfehlen wird, einen Rückschlag auf die Landwirthschaft auszuüben. Die

Zinsen zu verdienen, kann es auch auf Hamburger Gebiet“ — heisst es an einer Stelle. Und in der That, so lange Privateigenthum an Boden und Capital besteht, kann es gegen Ueberspeculation und Ueberproduction, m. a. W. gegen eine verfehlte Capitalanlage, kein Mittel geben, — der Gegenstand der Ueberproduction mag nun in Häusern oder sonstigen Producten bestehen.

industrielle Lage der Provinzialstädte ist aber wieder innig mit dem Wohlstande des Grundbesitzes und der Blüthe der Landwirthschaft verbunden. Sie sind daher auch in der That mehr bei einer sachgemässen Reform der landwirthschaftlichen Hypotheken- und Creditgesetzgebung als bei ihrer eigenen interessirt.

III. Schlussbetrachtung.

Wie die Creditorganisation des ländlichen Grundbssitzes beschaffen sein müsste, habe ich oben erörtert; wie sie ins Leben einzuführen sein würde, ist eine andere Frage.

Es lassen sich in letzterer Beziehung verschiedene Wege einschlagen, die einander vielfach kreuzen werden.

Was das bezeichnete Creditinstitut an sich selbst betrifft, so könnte dasselbe entweder stückweise, gleichsam sporadisch und von Unten auf entstehen, oder könnte auch gleich im Ganzen fertig aus den Händen seiner Schöpfer hervorgehen, könnte in Einem Guss hergestellt werden.

Seine Entstehung könnte dann ferner — was diese schöpferische Hand betrifft — entweder der freien Association überlassen bleiben oder auch dem ordnenden, zum Theil selbst imperativen Willen des Staats unterworfen werden.

Die sporadische Entstehung von Unten auf soll „naturwüchsiger“ sein und die Entstehung im Wege der Association schmeichelt dem Individualismus unserer Zeit. Man vergisst aber, einmal, dass eine Naturwüchsigkeit dieser Art nur auf den untergeordneten Stufen der organischen Welt vorkommt, Organismen vollkommenerer Art aber immer fertig und mit dem Kopfe zuerst auf die Welt kommen; zweitens, dass es grade der höchsten Würde des Staats entspricht, der formende Bildner der socialen Materie zu sein und eine „gesellschaftliche Vorsehung“ zu repräsentiren, mögen die zeitweiligen Organe dieser Vorsehung [mitunter auch noch so blind sein. Keines Falls hätten wir seiner Zeit mit der blossen Naturwüchsigkeit Landschaften bekommen. Zudem — wenn auch die sporadische Entstehung von Unten auf und daneben auch noch aus der Hand der freien Association beliebt werden sollte, wenn man also das Chaos auch selbst wollte gebären lassen, — der Gesetzgeber würde dennoch vielfach, negativ und positiv, zu interveniren haben, — hier Hindernisse forträumend, dort (in der Hypothekenverwaltung) positive Einrichtungen treffend.

Die Frage complicirt sich aber noch mehr, weil wir schon Institute besitzen, an die sich das allgemeine Renteninstitut als die natürliche Fortsetzung anknüpfen liesse.

„Ich will also, dass die Stände eines jeden Fürstenthums unter sich, und sodann sämmtliche Fürstenthümer zusammen in Verbindung treten und ein gemeinschaftliches Landes-Collegium etabliren, welches Alles, was zur Erhaltung

„des öffentlichen Credits erforderlich ist, respiciren und nach bestem Vermögen frei und ungehindert betreiben möge!

Mit diesen Worten der C.-O. vom 29. August 1769 rief Friedrich der Grosse — grade vor hundert Jahren — das erste Landschaftsinstitut, das je existirt, das Schlesische, ins Leben. Wer einmal einen Blick in ein oder das andere Kreisarchiv gethan, weiss, wie viele Einzelproteste von Gutsbesitzern hier den ewigen Schlaf seitdem schlafen. Friedrich der Grosse schlug also seiner Zeit nicht den naturwüchsigen Weg von Unten auf ein — ein Weg, auf den sich Staatsmänner überhaupt nicht gern einlassen — sondern trat vielmehr als socialer Schöpfer und Bildner auf und rief unsere Landschaften auf die Art ins Leben, wie Organismen vollkommener Art zur Welt kommen. — Fünfzig Jahre früher hatte Friedrich Wilhelm I. das erste deutsche Grundbuch in der Mark wieder eingeführt. — Wenn jetzt — hundert Jahre nach der Entstehung der Pfandbriefe — abermals ein König der Preussen die Pfandbriefe in Rentenbriefe umwandelte, so hätte jetzt wieder das Pfandbriefsinstitut den nützlichen Dienst einer instructiven Vorschule oder Vorstufe des Rentenbriefsinstituts geleistet. Und zwar einer Vorstufe in doppelter Beziehung! — In der einen Beziehung, was die Schuldbriefe selbst anbelangt. In dieser Beziehung sind die Pfandbriefe, nachdem sie unkündbar geworden, zu einem wesentlichen Theil auch schon Rentenbriefe geworden. Sie sind nur noch insofern mit den Mängeln des Capitalisationsprincips behaftet, als sie nach der

trägerischen Unterlage eines schwankenden Capitalgrundwerths und nicht nach der sicheren eines stabilen Rentengrundwerths bemessen und eingetragen sind, und deshalb, auch bei gleichgebliebener Gutsrente, bald eine höhere, bald eine niedrigere Quote vom Gutswerth repräsentiren; bei höherem Zinsfuss einen grösseren, bei niedrigerem Zinsfuss einen kleineren Locus, als ihnen zukommt, absorbiren. Und die halbe Wahrheit ist oft schlimmer als die ganze Unwahrheit! Wie aber die Pfandbriefe, nachdem sich die Gesellschaft überzeugt, dass im Grossen und Ganzen die Grundschuld eines Landes doch unrealisirbar ist, die Unkündbarkeit abwerfen durften, so werden sie auch, wenn sich die Gesellschaft erst überzeugt hat, dass die Grundbesitzer den Werth ihrer Grundschulden nicht angeliehen, sondern abgetreten haben, die Amortisation abwerfen können, ja, werden sie dann abwerfen müssen, weil schon die einfache Erkenntniss dieser Wahrheit zur unabweislichsten Forderung der Gerechtigkeit wird. Alsdann ist aber die Metamorphose vollendet und der Rentenbrief aus der Pfandbriefspuppe ausgeflogen. — In der andern Beziehung, was das Schuldinstitut anbelangt. Denn in dieser Beziehung giebt es Niemand, der tüchtiger, der mehr mit der für ein Renteninstitut nöthigen Einsicht und Erfahrung ausgerüstet wäre, der sich mehr den Credit des Grundbesitzes würde am Herzen liegen lassen, als unsre seit fast einem Jahrhundert auf der Pfandbriefsvorstufe geschulten Landschaftsbeamten, als es eine Centrallandschaft sein würde.

die aus den Generallandschaften hervorgegangen wäre.

Wenn also unbestreitbar die Umwandlung der Pfandbriefe in Rentenbriefe, der Landschaftsbehörden in Rentenbriefsbehörden der natürliche Weg zur Einführung des Rentenprincips ist, wenn die Naturwüchsigkeit ihre Bedenken hat und auch eine kleine geologische Periode Zeit kosten würde, während uns das Feuer auf den Nägeln brennt, sollte dann nicht auch jetzt wieder ein zweites „Ich will also“ am Platze sein? Ein „Ich will“ des Getzgebers, das, wie das erste „Ich will“ nicht bloß „sämmliche Fürstenthümer“ zusammen in Verbindung treten und ein gemeinschaftliches Landes-Collegium etabliren“, sondern auch die Individualhypotheken in Pfandbriefe umwandeln hieß, so heute auch nicht bloß die Provinziallandschaften in Verbindung treten und ein gemeinschaftliches Centralcollegium etabliren, sondern nun auch die Pfandbriefe in Rentenbriefe umwandeln hiesse? — Das Gerüst zu der mit dem Renteninstitut zu combinirenden, durch alle Kreise zu verzweigenden Personalcreditorganisation müsste dann gleichzeitig durch dies zweite „Ich will“ hergestellt werden. —

Und, wie dies zweite „Ich will also“, das hier eben so schöpferisch wirksam sein würde, wie seiner Zeit das erste, der natürliche Weg zur Einführung einer Creditverfassung für den Grundbesitz sein würde, — sollte es nicht eben so auch der berechtigte sein? Sollte nicht in derselben Weise, wie die Stiftung des Instituts erfolgt ist, auch die Fortentwicklung desselben erfolgen dürfen?

Aber freilich — ich spreche hier nicht von der geschmälernten Machtvollkommenheit der Monarchie — der individualistische Zug, der seit einem Jahrhundert alle unsere Staatswissenschaften beherrscht, hat den Staat — diese Centralorganisation einer staatlich verkörperten Gesellschaft — gewisser Massen deplacirt. Wie der Staat durch eine falsche ökonomistische Theorie verleitet worden ist, über das wirthschaftliche Wohl und Weh seines socialen Körpers Gott und der Zufall walten zu lassen, so ist er auch durch eine falsche politische Theorie verleitet worden, seine obersten Zwecke und Erfolge nur auf dem auswärtigen Gebiet, wo sein Ich, seine Individualität in den Vordergrund tritt, zu suchen. So hat sich mit Unrecht eine Rechtsanschauung gebildet, die die Macht des Staats über die eigne Gesellschaft schmälert, während sie sie doch wieder andern Staaten gegenüber absoluter hinstellt, denn je. Die Uebertreibung des individuellen Ichs in der staatlichen Gesellschaft rächt sich gleichsam durch die Uebertreibung des staatlichen Ichs in der menschlichen Gesellschaft.

Aber, wenn es auch immerhin auf der heutigen Entwicklungsstufe der Geschichte unverbrüchliche Rechte der Person und des Eigenthums geben muss, die der Staatswille zu respectiren hat, — wir sollten dennoch unsere „Politik“ wieder etwas mehr mit antikem Geiste erfüllen. Die politische Thätigkeit hat gleichartige Zwecke und Erfolge auf dem innern wie dem auswärtigen Gebiete anzustreben, und alle Zweige der Politik — Rechts-, Wirth-

schafts- und Culturpolitik — sind, so weit sie auf das auswärtige Gebiet fallen, an sich von keiner grösseren Bedeutung und Berechtigung, als so weit sie auf das innere Gebiet fallen. Einen nationalen Rechtszustand wiederherzustellen oder neu zu entwickeln, ist keine wichtigere politische Aufgabe als einen socialen Rechtszustand wiederherzustellen oder neu zu entwickeln; eine Zollvereinspolitik nicht wichtiger als eine Creditvereinspolitik, u. s. w. In dem Nacheinander kann höchstens nur die Rangordnung eintreten. — Und eben so darf auch die Machtfülle des Staats auf dem innern Gebiet nicht geringer sein, wie auf dem auswärtigen. — Es ist der grösste Widerspruch, den Staatswillen dort an übertriebenen individualen Rechten sich brechen, und hier wieder so frei schalten zu lassen, dass damit doch alle Individuen fortgerissen werden. Es ist das ein Widerspruch, der in jedem „Conflict“ heute zu Tage tritt und der nicht dadurch gelöst wird, dass man dem Staat auch hier noch seinen Willen nimmt, sondern dadurch, dass man ihm dort dieselbe Macht wie hier einräumt ¹⁰⁹⁾.

109) Ich spreche vom Staatswillen und nicht vom Fürsten- oder Volkswillen. — Uebrigens hat sich England weit mehr als die Staaten des Continents eine gesunde Staats- und Rechtsanschauung bewahrt. In England würde es nicht zweifelhaft sein, dass die Gesetzgebung befugt wäre, sämmtliche Provinziallandschaften zu Einer allgemeinen Landschaft zu verschmelzen und das Rentenprincip statt des Pfandbriefsprincipis einzuführen. Ich erinnere an die letzten Reformen der Ostindischen Compagnie und der Englischen Bank durch König und Parlament — ursprünglich reiner Privatgesellschaften, während unsere Landschaften doch Provinzialinstitute sind.

Aber wie dem sein mag, der heutige Staat, unter dem Druck dieser verkehrten Rechtsanschauung, wird jenes zweite „Ich will“ wahrscheinlich nicht über die Landschaften ergehen lassen wollen. Dann bliebe, auf dem Wege der Anknüpfung an das Landschaftsinstitut, nur noch übrig, dass sich dasselbe freiwillig nach dieser Lücke hin fortbildete, dass die Provinziallandschaften selbst sich zu einer Centrallandschaft vereinigten, und dass diese mit einer Staatscommission zusammenträte, um die betreffenden Gesetz- und Reglements Entwürfe zu berathen.

Wären die Landschaften überhaupt nicht zu bewegen, auf das Rentenprincip einzugehen, so bliebe noch der Versuch mit dem nichtbepfandbrieften Theil des Grundbesitzes übrig, wobei abermals der Staat die Wahl hätte, entweder imperativ, wie Friedrich der Grosse bei den Landschaften, oder auf dem Wege der Verhandlung mit einer berufenen Commission aus dem nicht bepandbrieften Theil des Grundbesitzes vorzugehen. In einer Zeit, für die im Voraus das Wort erfunden zu sein scheint: *Etsi habitatione junguntur, mente disjuncti sunt*, ist ohne Initiative oder Mitwirkung des Staats kein Erfolg zu erwarten.

Jedenfalls steht Eines fest: Eine Creditorganisation, wie die skizzirte, würde mehr als eine blosse Creditreform, — sie würde ein Stück socialer Reform sein. Denn allein an solcher Selbstverwaltung seines Credits würde sich der Grundbesitz zu neuer Selbständigkeit wieder aufzurichten vermögen, während er sonst nicht bloß seinem finanziellen Ruin entgegengeht, sondern auch rettungslos in seiner

socialen Bedeutung hinsiechen muss. — Hat der Grundbesitz noch hinreichend specifisches Selbstgefühl, um den Werth solcher Selbständigkeit empfinden zu können? Aber es soll nicht einmal an das Selbstgefühl und das Selbstinteresse des Grundbesitzerstandes appellirt werden, sondern an das Wohl der Gesellschaft. Gewänne der Grundbesitz seine wirthschaftliche Selbständigkeit wieder, so würde zugleich das in der Gesellschaft verloren gegangene sociale Gleichgewicht wieder hergestellt werden. Die Waage, die sich heute so bedauerlich zu Gunsten des Capitals allein neigt, die sich nach einigen Decennien eben so bedauerlich zu Gunsten der Arbeit allein neigen dürfte und damit zu einem socialistischen Abortus führen könnte, über den die Gesundheit der vorzeitig gebärenden Gesellschaft zu Grunde gehen würde, — diese Waage wäre wieder den Händen eines Staates anvertraut, der, gesichert vor dem überwiegenden Einfluss der einen oder der andern socialen Macht, dann besser das Bild der Gerechtigkeit darstellen würde, als dies heute der Fall ist.

Aber eine Fluth von Fragen erhebt sich bereits gegen diese Aussicht.

Liegt der Staat nicht schon zu fest in den Banden des Capitals, um noch Gerechtigkeit gegen den Grundbesitz üben zu können?

Wird das altehrwürdige Institut der Landschaft noch die Kraft zur Selbstverjüngung besitzen?

Wird sich der nichtbepfandbriefte Theil des Grundbe-

sitzes zu einer Rentenbriefconcurrentz mit den Pfandbriefsinstituten aufzuschwingen vermögen?

Oder ist gar schon unser ganzer Grundbesitz selbst zu tief in den Strudel des Capitalismus hineingerissen, um sich auch noch selbst an dem Aide-toi wieder herausreissen zu können?

Schon scheinen die Spitzen unseres Grundbesitzes eine Art Circäischen Tranks gekostet zu haben, der sie, an Herz und Nieren, aus Grundbesitzern in Capitalisten verwandelt, denn wir sehen die glänzendsten Namen mit den Geldmännern der Börse zu ein und derselben Speculation verbunden. — Auch den auf unsere Sommitäten folgenden Theil des Grundbesitzes scheint schon das Wort zu treffen, das einst Aristoteles dem entarteten Grundbesitz seiner Zeit zurief: „Aber heute jagen alle der ausschweifendsten Geldspeculation nach¹¹⁰⁾. Und in der That, wenn der Staat selbst den Grundbesitz fälschlich zu Capital stempelt und damit dessen Wesen tödtet, was bleibt dem Grundbesitzer übrig, als sich ebenfalls an der capitalistischen Speculation der heutigen Gesellschaft zu erholen zu suchen. — Und der Rest des Grundbesitzes? Jener grosse, durch das Capitalisationsprincip schon der Verarmung nahe gebrachte Theil, der deshalb auch die von keiner Capitalsteuer begleitete Grundsteuer heute doppelt büssen muss? Dieser Rest ist Schweigen. Er schweigt nach Landmanns Art; schweigt unter den Experimenten unserer capitalistischen Staatskunst, wie der „stille

110) Aristot. Polit. I 3: πάντες γὰρ εἰς ἄπειρον αὔξουσιν οἱ χρηματιζόμενοι τὸ νόμισμα.

Freund der Physiologen“ unter den Schnitten ihrer Secirmesser. — Wahrlich, der Taumel oder die Indolenz des *Après nous le déluge*, welche den Einen die furchtbare Jagd nach dem Glück und den Andern die bittere Gewissheit der Noth eingiebt, droht schon die Signatur unseres ganzen Grundbesitzes zu werden!

Und das *Après nous le déluge* ist alt! In jeder untergehenden Geschichtsperiode wird es laut. In seiner Sprache machte es einst schon Salvian der hinsterbenden antiken Welt zum Vorwurf. *Tanta animorum — ruft er aus — vel tanta peccatorum caecitas fuit, ut, cum absque dubio nullus perire vellet, nullus tamen id ageret, ne periret!* Und an einer andern Stelle: *Sardonice quodammodo herbis omnem Romanum Populum putes esse saturatum: Moritur et ridet!*

Und doch pries noch kurz zuvor ein anderer Römer — aber einer der Reichen, der damaligen Capitalisten, der „kleinen, aber mächtigen“ Geld- und Genusspartei, bei der sich das ganze Nationalvermögen aufgehäuft hatte, Einer — auf jedem Blatte seiner Berichte den römischen Fortschritt, die Pflege der Wissenschaften, den Aufschwung der Technik, die Wunder der Civilisation und vor Allem — die Moral der herrschenden Classe seiner Zeit. *Habes saeculum virtuti amicum, quo, nisi optimus quisque gloriam parat, hominis est culpa, non temporis!* — ruft er einem Freunde und: *Facite, ut omnes intelligant, si forte desit Rectoribus integer vigor et justa conscientia hominis*

culpam esse, non saeculi! — ruft er den Staatsgewalten selbst zu.

Symmachus hatte nur die Uebertünchung seines Zeitalters begriffen, und wieder über ein Kurzes hatte Salvianus Recht behalten.

Moritur et ridet!

Soll dies Epitaph einer bei lebendigem Leibe in Fäulniss übergegangenen Welt auch schon die Grabschrift des deutschen Grundbesitzes werden?

Anhang zu Anmerkung 19.

TWEEDEN TYTEL.

Van Renten¹²⁷⁾.

§ 1. Verscheydene manieren oft gestaltenisse van Renten, ende't recht daer toe staende.

1. By Erff-giften magh men soo veel onlosbaere Ren-

128) Dieser und der folgende Titel handeln von den Grundrenten. Den Gegensatz bilden die aus einem zinsbaren Darlehn entstehenden Renten. Eben so wenig dürfen damit die bäuerlichen d. h. die aus der Gutsherrlichkeit entspringenden Zinsen verwechselt werden, oder die bloß persönlichen Leibrenten: es sind die aus dem im deutschen Rechte s. g. Rentenkauf herrührenden Grundgülden hier gemeint. Da diese Gülden eine eigentliche Reallast bilden, so erklärt sich der Zusammenhang leicht, nach welchem dieses Institut in diesem Buche, das von den Lasten des Grundeigenthums überhaupt handelt, hat vorkommen können. Die grosse Bedeutung des Rentenkaufs im Gelderschen rührt aber daher: dass daselbst das zinsbare Darlehn verboten gewesen. S. IV 1. n. 10. Der Rentenkauf ist deshalb dort das eigentliche *mutuum palliatum* gewesen, wie ihn die Germanisten, wo er zur Umgehung der Zinsverbote gedient hat, immer genannt haben.

ten ofte Tinsen bespreken ende bekennen, als den Erf-gifter ende Erf-nemer beliest, ende alsulcke Renten ende Tinsen en magh men niet afquijten, dan by wille ende toelaetinge des Erfgifters ofte recht daer toe hebbende, alwaerent oock Lijf-renten.

2. Alle Renten by Erfgiften, oft oock om malkanderen tegens Erfgoederen te vergelijken, by scheydinge ende deylinge bekendt. werden gehalten voor onlosbaere: ten waere dat die Schepene brieven oft Maeggescheyden, uyt-druckelick quijtinge inhielden, oft dat die selve die somme, daer voor die tot vergelijkinge zijn bekandt, mede brechten, oft dat die op Leen-goederen waeren bekandt ende gestelt:

3. Men magh in Erfgifte, scheydinge ende deylinge onderspreeken, dat men die Renten daer by bekandt, in al, ofte in deyle sal moeten quijten. ten daege daer by genoemt, ende en is alsdan sulcke schult eygentlick geene Rente, maer eene schatschult, daer af der Schuldnaer die heuftenpenningen met den besproken verloope. 't sijnen tijde schuldigh is te betalen, oft daer naer, als den Rentheffer dat beliest ¹²⁸).

128) Der Hauptgrundsatz des Rentenkaufs ist die Unlösbarkeit der Grundrenten. Diese bezieht sich aber nur auf den Gläubiger, d. h. dass von diesem die Renten nicht gekündigt werden können, der Schuldner dagegen kann immer ablösen. Gerade darin liegt der Hauptunterschied vom zinsbaren Darlehn des gemeinen Rechtes. Das Geldernsche Recht hat aber dabei einen abweichenden Sprachgebrauch: unlösbare Renten nennt es diejenigen, welche auch der Schuldner nicht einseitig ablösen darf, lösbar solche, die der Schuldner kündi-

4. Desgelijcx magh men by Erffgevinge, scheydinge ende deylinge bespreken, dat men die Rente daer by bekendt, magh quijten den penninck sestien, achteen, twintigh, vicrentwintigh ofte meer, soo partyen des by die Erfgevinge oft scheydinge ende deelinghe eens kunnen werden, maer niet min dan den penninck Sestien.

5. Alle Renten ende Tinsen by Gifte, Testament, ofte anderen uyttersten willen gelaeten, oft gegeven, tot wat eynde ende uyt wat oorsaecke dat het zy, zijn quijtbaer den penninck Sestien, ende't malder Rogge naer advenant, dat't malder drie jaer voor, ende drie jaer naer die verlydinge van de Rente, ter merckt gegolden heeft, ten huysc van den uytreycker ende schuldenaer, ofte wel tegens twintigh stuyvers het Vat.

6. Wel verstaende dat soo wanneer die Testamenten, Brieven, ofte bescheyden daer af gemaect, uytdruckelick waeren metbrengende, dat die onlosbaer, ofte tot hooger prijs te lossen solden zijn, alsdan men daer in solde hebben te volgen den inhalt der selver brieven.

7. Men magh geene Erfelicke Renten met gelde noch andersints van nieuws koopen ofte doen bekennen, op Huys ofte andere Erven, dan losbaer tegens den penninck Sestien, ten minsten, ende Lijffrente op een Lijff den penninck Acht,

gen kann; ersterer Art z. B. sind die bei Erffgiffen vorbehaltenen (n. 1. d. §); letzterer z. B. die auf Lehen gelegten Renten (n. 2. d. §. § 3. n. 2.), die Geldrenten (§ 3. n. 1). Das deutsche Recht nennt dagegen diejenigen bekanntlich unlösbare Renten, die aus dem Rentenkauf herrühren (wovon hier die Rede), aber lösbare, die aus einem Darlehn entspringen.

ende op twee Lijven den penninck Tien, mits daer voor den selven prijs sonder bedrogh ofte geveynstheyt betaelende ¹²⁹⁾).

8. Maer Renten van de voorens bekant, die magh men koopen, 't zy by Gerichlicke uytroepinge, uytter handt, oft anderssints voor sulcken prijs als partijen konnen overkomen, al is't onder de hooft-somme, daer voor die verlieden ende bekend zyn geweest.

9. Soo wanneer eenige nieuwe Rente is gekocht ende bekend onder den geoorloften prijs, die is voor soo veel dese clause aengaet van onweerden, ende volstaet alsdan der uytgelder altijts, mits gevende jaerlijcx, den penninck ses-tien, ende badde hy inmiddels eenigh verloop hooger betaelt, solde kommen in mindernisse van der heuft-somme.

10. Insgelycx en magh geen Rente bekend werden, daer van eenige toekomende verloop in de heuft-somme begrepen is, ende oft't selve met der daet geschiede, sal't selve datter by gesat is, met noch soo veel van't gene getelt is, verbeuren, tot profijt van den Heer ende der Armen.

11. Item men en magh geene Renten met gelde koopen om daer voor jaerlijcx t'ontfangen Koorn, Wyn, Olye, oft andere Vruchten, oft Gewasch, noch oock Beesten, Botter, Salt, Holt, Vlasch, oft andere Waaren, van wat weesen oft gesteltenisse die solden mogen zyn, ende oft die met

129) Der Zinsfuss beim Rentenkauf ist hier auf 6 $\frac{1}{2}$ Procent bestellt; — bei Leibrenten auf 12 $\frac{1}{2}$ resp. 10 Procent. Dieser Zinsfuss hat sich bis in die neueste Zeit erhalten. Vgl. hierüber das oben, S. 486, Gesagte und die dort angeführte preuss. Verordnung v. 1779.

der daet worden bekend, sal den Rentgever volstaen, mits betalende den penninck sestien in gelde.

12. Ende hadde de Cooper der Renten immiddels eenige verscheenen pachten oft verlopen van alsulcke Vruchten ofte Waeren ontfangen, daer van die weerde meer solde belooopen, dan het geoorloft verloop, tegens den penninck Sestien, 't selve solde kommen tot verminderinge van het capitael, oft heuft-somme van de Rente, als voor.

13. Item men en magh geene Renten koopen met waeren ofte Coopmanschappen, ende oft het geschiede, soo is de bekentnisse van de Rente oock krachteloos, ende van onweerden, alwaert dat der inhoud van den Brieff anders medebrocht. Ten waere dat de selve Coopmanschappen geschat waeren, tot haeren oprechten prijse, daer voor die Schuldenaers te vreedden waeren, die terstont te aanveerden, ende den selven prijs gereyt op te leggen, ende te betaelen.

14. Een Cooper van Rente en magh nimmermeer be-
dingen, noch by Schepene Brieven bevoorwaarden, dat men hem die verkochte oft bekende Rent in al, oft in deel, op seeckeren tijdt oft tot syn geliefte solde moeten lossen, maer is die lossinge, niet tegenstaende alsulcken bespreeck, oft voorwaerde, altyts staende ter beliefte des Uytgelders oft Eygenaers van de Panden, daer die Rente op staende is ¹³⁰).

130) Der Käufer der Rente (Rentgelder, Rentier, Rentheffer) oder derjenige, der das Capital hingiebt, ist der Gläubiger; — Schuldner ist, der das Capital empfängt, oder der Eigenthümer des Grundstückes, wovon die Rente bezahlt wird (Rentbekenner, Rentgeber, Uytgelder,

15. Ende oft jemandt voor den toekomenden tijdt alsulcke bespreeck dede, soo solde alsulcke bekentenisse van Rente, gehalden worden. voor een woeckerlyck Contract, ende alle't gene, dat uyt krachte van't selve ontfangen is, sal gerekent ende affgekort worden op de heuft-somme, al oft hy sijn gelt op woeker oft seker gewinne onder sijn bloote hantschrift hadde gegeven.

16. Wer gewoonlick is, ten minsten elff jaeren eenigen Tins ofte Rente, uyt sijnen Erve oft Huys te betaelen, moet die blijven gelden, oft die selve afflossen ende quijten, met den verloop, al en zyn daer aff geene brieven te vinden, ten zy dat hy weet de betoonen, dat alsulcke betalinge by dwalinge is geschiet, oft dat hy anderssints in de Rente niet gehalden en is.

17. Maer soo wanneer men eenigen Tins ofte Rente drie en dertigh jaeren lanck, ende vier maenden vervolgens heeft betaelt, alsdan en wort men niet ontfangen om te bewijsen, dat die betalinge by dwalinge is gedaen, oft dat men daerinne niet gehalden en is, maer moet men die Rente blijven gelden, ende betalen, al oft die wettelick waeren bekant¹³¹).

18. Der eene Rente ofte Tins, daer af Brieff ende Zegel zijn, gewoon is te betaelen, ende die selve elff jaeren

Eygenaer). Der Vertrag, der dem Gläubiger das Kündigungsrecht geben soll, ist hier deshalb verboten, weil sich dadurch das Geschäft in ein zinsbares Darlehn verwandeln würde. S. Anm. 127 und 128.

131) Die hier angegebene Ersitzung der Rente von 33 Jahren 4 Monaten, resp. 11 Jahren ist die allgemeine Geldernsche Verjährung dinglicher Rechte. S. unten III. 4. § 1. n. 1. . . .

lanck betaelt heeft, als voor, die moet die selve Rente blijven te betaalen, al waert oock dat hy die Panden of Erven, daer die Renten op staet, niet en hadde noch besaete.

19. Maer kann der Rentgever soo veel doen op syne kosten, dat die gene, die de verbonden Panden besitten, die Rente uyt die selve Panden voortaan te vreden zyn jaerlijcx te blijven gelden, oft afteleggen, indien die losbaer zijn, soo blijft d'eerste betaelder, mits opleggende den achterstel, daer van voorts ontlast.

§. 2. Betalinge van verloope van Renten met wat gelde, ende tot wat prijs die te doen is.

1. Die jaerlicxe betalinge van den verloope van de Renten, 't zy met prijs van gelde, oft by Erfgëvinge, scheydinge ende deylinge, Testamente, Gifte, Hylicx-voorwaerde oft andersints bekend, wordt gedaen, met ganckbaren gelde, ten dage van de betalinge loop hebbende: ten waere datter seeckere specien ofte stücken van gelde waeren ondersproken, gelijk hier onder naerder gesaght wordt, ten aensien van de lossinge van de selve Renten ¹³²).

2. Als eenige Renten met gelde zyn gekocht, om jaerlicx t'ontfangen, sekere Waren, Graenen oft andere Vruchten, soo vern het blijktt van den prijs daer voor die zyn bekend, soo moeten die selve Renten gebracht werden tot gelde, ende volstaet den Rent-gelder, mits die betalende in loopende gelde, tegens den penninck sestien.

3. Ende als niet en blijktt van den prijs die voor al-

132) S. § 3 n. 17. 18. 19.

sulcke Renten is gegeven, soo moeten die evenwel gebracht worden tot gelde den penninck sestien, naer advenant dat die Vruchten ofte Waren drie jaren voor, ende drie jaeren naer de bekentenisse van de selve Rente gemeynlyck gegolden hebben, d'welck tot koste van den Rentgelder ondersocht ende geslicht moet werden.

4. Doch soo die Rente is belagt voor dato van den Placate van den jaere 1571.¹³³⁾ sal den Rent-gelder due-rende d'ondersueck ende beslichtigungh van dien, die betalinge van alsulcke Renten vervolgens blijven doen, in Vruchten oft in Waren, volgende die Rent-brieven, mits by den Rentheffer stellende Cautie ofte verseeckerheyt van't gene by alsoo te veel sal hebben ontfangen, weder te geven ofte te laten korten.

5. Ende is die Rente belagth naer't jaer 1571, sal der Rentheffer by Eyde den prijs verclaeren, ende soo by verclaert den prijs niet te weeten, sal der Rentgever geene betalinge gehalden zyn te doen, bis soo lange en tot dat die voorschrevene ondersueckinge ende beslichtinge is gedaen ende volbracht.

6. Niettemin alwaert dat niet blocke, dat alsulcke Coornrenten met gelt waeren gekocht, soo wanneer nochtans bevonden wordt, dat die naemaels aen eenen derden voor see-

133) Das Placat v. 1571 ist das Edict Philipps II. v. 5. März 1571, worin der Zinsfuss, wie ihn das Landrecht bestätigt hat, zuerst festgesetzt worden. Da dasselbe seinem Inhalte nach hier vollständig wiederholt wird, so ist dessen Abdruck (aus Goris Advers. III. 2. c. 8.) überflüssig.

ckere somme van penningen ofte prijs waere verkocht ende opgedragen, soo vermagh der Rentgever hem daer van ontlasten, mits betalende ende wederkerende den selven prijs, die den lesten Cooper daer voor gegeven heeft.

7. D'welck oock plaetse heeft, niet tegenstaende eenigh verloop van tijde ofte Praeschriptie ter contrarien, blijvende anderssints alle andere voorwaerden, verbintenissen, Erflijckheydt, ende andere verseeckerheydt, van alsulcke veranderde Renten in hunne kracht, al oft die selve veranderinge niet en waere gedaen naer uytwijzen van de voorschreven Placcate van den vijfden Meert van den jaere vijftien hondert een en seventigh.

8. Niemand, wie hy zy, Geestlick oft Weltlick, van binnen ofte buyten desen Overquartier, heflende eenige Renten ofte Lijffrenten op eenige Huysen, Pfanden, oft Gronden van Erven binnen desen Quartier gelegen, en magh die selve Renten langer laten verlooopen dan vijff jaer¹³⁴⁾.

9. Ende oft jemandt sijne Renten langer liet verlooopen, soo solde alle voordere verlooopen kommen te smelten, ende solde daer van op syn Onderpant niet meer mogen heysschen, noch verhalen, noch van den Besitter van den selven, noch van de mede Onderpanden, noch van de Renten, dan vijff jaren, als voor.

10. Beheltlick nochtans, dat soo wanneer der Rentier als hy vijff jaren ten achteren is, aengevangen heeft op syn

134) Die einzelne fällig gewordene Rente verjährt in 5 Jahren, das ganze Recht aber in 33 J. 4. M. nach der allgemeinen Regel. S. unt. Anm. 141.

Onderpant gerichtlick vervolgh te doen, ende daer van niet en heeft opgehalden, hy alsdan op den selven pant voorts alles mach verhalen, dat geduerende syn vervolgh is verval-
len ende verschenen ¹³⁵⁾).

11. Insgelicx wan der Rentier den Rentgever oft Besitter aan den Onderpandt by personeele actie heeft aengesproken, oft dat der selver oft Rentgever gemaent zynde, uytstel heeft versocht, ende nieuwe gelofte van betalinge gedaen: Soo blijft alsdan den Rentier op syn geheel tegens den selven Besitter oft Rentgever, maer niet op den Pandt oft derde persoon.

12. Als een Onderpandt mit Renten belast zynde, by den Eygenaer in veele deylen gespleten oft aen verscheydene Persoonen veralieneert oft overgegeven wordt: Soo blijft nochtans de Rente ongespleten ende bepandt, op alle die deelen, gelyck te voorens, ende magh een jegelick van de Eygenaers daer voor in't geheel aengesproken worden, al off van den groude gene splytinge en waere gedaen.

§. 3. Quijtinge ende ontlastinge van Renten wie ende in wat gelde die gedaen magh werden ¹³⁶⁾).

1. Alle Renten die met gelde betaelt werden, daer aff der oorspronck oft oonsancke niet en blijktt, zyn ende worden gehalden voor losbaer, niet tegenstaende dat die Brieven van geene lossinge en vermanen, ende soo verre die selve

¹³⁵⁾ Vgl. III. 4. § 4, n. 2.

¹³⁶⁾ Dieser § handelt von Kündigung der Rente, seitens des Schuldners.

zyn bekend met sekeren prijs van gelde, soo zyn die tot gelijcken prijse losbaer¹³⁷⁾, ende als van den prijs niet en blijkt, zyn die losbaer tegens den penninck sestien.

2. Item, al ist dat in eenige Schepenen Brieven staet bevoorwaert, dat men eenige Renten binnen seeckere besprokene jaren oft tijde solde mogen quijten, maer daer naer niet: dem niet tegenstaende, is die Rente altyt quijtbaer, soo wel naer den besprokenen tyt als voor: Ende dat eens 't eenigen tyde ter lossinge gestaen heeft, is ende blijft altyt losbaer, sonder dat eenige praescriptie daer tegens staet ende plaetse hebben kan.

3. Der Rentgelder en magh geene Renten affquijten tot achterdeel van den genen dem die Rente voor d'affquijtinge verbonden, oft opgedragen is, soo wanneer men hem schriftelick insinuatie ofte weete heeft gedaen van de verbintnisse oft opdraght van de selve Rente: Ten ware dat hy daer van eerst den selven die weete dede, om tot syne versekerheyt hem de doen versien, so hem dat goet dunckt¹³⁸⁾.

4. Als eenige Renten gelost ende gequeten worden, daer aen een ander die tochte heeft, soo magh der Eygenaer van die Rente die los-penningen tot hem nemen, mits daer voor aen den Tochter een ander Rente bekennde, ende die behoorlick met enoughsame Onderpande versekerende.

5. Alwaert dat jemant met syn eygen handtschrift, 't sy op den Rugge van den Rent-brief, ofte anderssints hadde bekend van de heuft-somme van eenige Rente betaelt te zyn,

137) Ueber den Sprachgebrauch von lösbar s. Anm. 128.

138) Vgl. III. 5. § 1. n. 12.

daer mede en derff der Losser niet te vreden zyn, maer moet der Rentier des versocht zynde 't selve voor Schepenen behoorlick bekennen, daer toe hy by persoonneele actie oock magh bedwongen werden.

6. Der eenige Renten afkijten wilt, moet boven die heuft-somme ende achterstel oock betalen die kosten der Segel ende brieve van die selve Rente, maer van de opdragt oft verkoopt-brieven der selver Renten is hy ongehalden iet te betalen, wie dickwils dat die Rente oock verkocht oft opgedragen magh zyn.

7. Die een Rente lost, voo verre die selve Rente is een gelt oft losbaer Coornrente, volstaet, mits betalende die heuft-penningen, ende daerenboven het verloop, naer Rate van den tyt, dat die verloepen is: ten ware dat hy die verlijdinge ofte bekentenisse der selver besproken ware, dat men drie maenden voor die lossinge die solde moeten opseggen, in welcken gevalle men die verloopen van de selve drie maenden mede solde moeten betalen.

8. Wanneer een Rentgever eene losbare Rente lossen wilt, ende der Rentier weygerlick is die hun heuft-penningen t'ontfangen: Soo moet der Rentgever aen die persoon van den Rentier efte recht tot de Rente hebbende, oft aen synen Huyse gerichtlicke weete doen, dat hy die lossinge begeert te doen, ende dat der Rentier die heuft-somme, volgende die verschrijvinge, komme ontfangen, die Rent-brieven overleveren ende behoorlicke quijttantie geve¹³⁹⁾.

139) Bei Nichtacceptation des Rentgläubigers befreit sich der Schuldner von der Zahlung durch die blossе gerichtliche Oblation: Deposition ist nicht nöthig.

9. Ende soo vern der Rentier binnen den Gerichte van den Rentgelder niet en is woonende, moet het selve gedaen worden by Brieven van den Gerichte, daer het Onderpant gelegen is, ten eynde hy komme oft sende synen volmechtigen in't voors. Gericht op sekeren dagh, den't Gericht in die Brieven sal besternmen, met genoeghsaem macht om syne heuf-penningen met den achterstel van de Rente te ontfangen, ende die Zegel ende Brieff, en ander bescheydt daer van over te leveren, en behoorlicke quitantie te geven, als voor.

10. Welverstaende, dat soo wanneer die constitutie, oft verlydinge van de Rente, uydruckelick inhalt die plaetse daer die lossinge van die Rente, die men van meyninge solde zyn te doen, solde moeten geschieden, alsdan by den Rentgelder die weete gedaen solde moeten werden, aen den Rentheffer, dat hy hem aldaer solde laten vinden, om die heuft-somme met de verschenen verlopen 't ontfangen, ende voorts te doen, als voor.

11. Ende in vall der Rentier alsoo wettigen weet gehadt hebbende, in den Gerichte oft gesatte plaetse, niet en komt noch en sendt, om die penningen t'ontfangen, magh der Rent-gever alsdan alle die penningen voor Recht vertoonen ende tellen, ende't selve doende, is ende blijft der Rent-gever daer nae ongehalden en onbelast, van naer den selven dagh eenigh verloop oft achterstel meer daer af te geven.

12. Sonder dat nochtans den Rentgever gehalden is die selve penningen onder't Gericht te moeten laten, ende aldaer te stellen immers niet eer, voor dat men hem die Rent-brieven ofte anderen bescheydt tot de Gerechtigheyt van de selve Rente dienende, heeft overgelevert.

13. Maer als der Rentier overlevert die Zegel ende brieven, oft ander bescheyt daer toe dienende, met behoorlicke Schepene Quitantie van de lossinge van der selver Rente, soo moet den Rentgever oock terstont die heuft-penningen met den verloop opleggen ende betalen, ende by gebreke van sulcx, soo blijft die Rente haren loop halden, gelyck te voorens.

14. In soo vern edogh der Rentier die bekentenisse met het voorder bescheydt niet overgaewe, maer alleenlick stelde onder't Gericht, sonder wettige Schepenen quitantie, soo moet der Rent-gever die penningen oock stellen onder't Gericht, oft by gebreck van sulcx, blyft die Rente loop hebben, als voor.

15. Die penningen onder't Gericht gestelt synde, magh der Rentgever die selve penningen aldaer doen blyven, tot dat met recht beslicht is, oft die Rente losbaer is ofte niet, ende so verre die losbaer wordt bevonden, tot dat men hem tot synen koste heeft bekant Schepene quitantie, sonder ondertusschen in eenige verloopen gehalden te zijn.

16. Maer soo men bevondt die Rente te zijn onlosbaer, soo sol die weete, praesentatie ofte aanbiedinge, ende die stelling van die penningen onder't Gericht, krachteloos ende van onweerden wesen, Ende solde der Rent-gever alsdan gehalden syn die rente te blyven gelden, niet min ofte meer, dan oft daer geene weet ofte overleveringe van de penningen en waere gedaen.

17. Soo wanneer eenige rente is bekant, om betaelt ende gelost te worden, in ponden, guldens, schellingen, stuyvers, en dergelycke gemeene munte, in desen Overquartier

ganckbaer: Soo magh der Rent-gever die selve renten jaerlijcx betalen, ende oock lossen met loopende gelde, gevende ponden voor ponden, guldens voor guldens, schellingen voor schellingen, stuyvers voor stuyvers ¹⁴⁰).

18. Van gelycken soo wanneer in die Brieven is besproken, dat eenige renten solden moeten betaelt ende gelost werden in seeckere specien ofte stucken van golde ende silvere munte, ende dat die selve specien aldaer syn geweerdeert, ende gestelt op sekeren prijs van ponden, schellingen, stuyvers ofte penningen, soo magh men des evenwel, oock niet tegenstaende, dat die Munte inmiddels is gehooght ofte geleeght, die selve rente jaerlijcx betalen, ende oock lossen in loopende gelde, als vooren.

19. Maer als die Rente is bekant, om betaelt ende gelost te werden in seeckere specien van golde ofte silvere penningen, sonder die weerde uyt te drucken. Soo en magh men die selve niet anders betalen, oft afflossen, dan in gelycke specien alsser zyn besproken, oft de weerde van de selve, nae die inwendige deught van de selve specien.

20. Wie ende welcker gestalt, die heuft-somme van renten verwijlt oft verjaert werden, wordt hier naer gesaght onder den Tytel van Praescriptie oft verloop van tydt ¹⁴¹).

140) Die Vorschriften in 17. 18. 19. sind wiederholt IV. 9. n. 1. 2. 3. 4. Durch die Verordnung vom 11. Aug. 1722 ist der Spezies-thaler bei Capitalien und Zinsen zu 76 Stüber Clevisch festgesetzt worden.

141) S. unt. III. 4. § 1. n. 6. 7.

§ 4. Verlaetinge oft Vertydinge van't Pandt voor
die Rente.

1. Der Cooper ofte Eygenaer van eenige Huysen, ofte Gronden van Erven, daer op eenige Tinsen, Renten, Erfpachten oft dergelijke lasten beset syn: Soo hy die Rente niet geconstitueert noch bekant en heeft, noch Erf-genaem is van den Verlyder, magh alsulke onderpant verlaten, tot behoeve van den Rentier, ende andere daer op Rent ofte anderen last hebbende ¹⁴²).

142) Das Geldernsche Recht weicht, was die Natur der Rente betrifft, vom deutschen Rechte wesentlich ab. Nämlich die Rente ist keine Reallast im Sinne des deutschen Rechtes. Freilich gibt es auch hier keine Rente ohne Grundstück, aber das Grundstück gilt nicht als der Hauptschuldner. Vielmehr ist durchaus die Analogie des Pfandes angenommen; und das Grundstück haftet blos in subsidium, nicht principaliter. Der Besitzer des Grundstückes, wenn er nicht selbst die Rente constituirt hat oder wenn er der blosse Singularsuccessor des Constituenten ist, kann sich durch Veranlassung des Grundstückes von der Verpflichtung der Rentzahlung frei machen, und er haftet nie persönlich (ausser bei der einzelnen fällig gewordenen Rente); — aber nach n. 6. und 8. d. § bleiben der Constituent und dessen Erben allezeit persönlich verhaftet, auch wenn sie das verpflichtete Grundstück nicht besitzen. Der blosse Besitz ist mithin hier nicht minder die causa obligationis, als dies auch bei der Hypothek der Fall ist, wo es heisst: *res transit cum suo onere*. Daher so gut, wie bei der Hypothek 2 Personen unterschieden werden, wo die Hypothek in fremde Hände gekommen ist: der Schuldner und der Besitzer, eben so wohl werden hier der Rentenschuldner und der Besitzer unterschieden. Schon der Name des verpflichteten Grundstückes, das unser Landrecht das „Onderpandt“ nennt, entscheidet für die Anwendung des Pfandrechtes auf den Rentenkauf.

(Dass diese Abweichung von sonstigen deutschen Rentenrechten auch der Natur der Rentenschuld widerspricht, ergiebt sich aus dem, was ich im Abschnitt „Das Rentenprincip“, zu Nr. 6, sage. Uebrigens wird die Rentenschuld durch die Aufhebung einer subsidiären oder acces-

2. Welcken afstant gedaen synde, en is der gewesener eygenaer niet gehalden aen den Rentier anders te betalen, dan't gene verloopen is binnen den tydt dat hy het goet gebruyckt heeft, tot den dagh van den selven afstandt, alwaert oock datter besproken waere, dat der Cooper:, ofte Eygenaer, die bekante Rente solde betalen sonder des Vercoopers last ofte schade ^{142a}).

3. Als een Onderpant verdeelt is geweest onder veele partyen, ende dat der Rentier van elck een, syn aenpart gewoon is geweest t'ontfangen: Soo magh altyt der gener, der syn aenpart van die rente heeft betaelt gehad, soo verre hy van wegen die t'achterheyt van die andere Mede-Rentgevers met recht van den Rentier aengesproken wort, volstaen, mits verlaetende syn aendeel van het Onderpant, sonder in eenige achterstedigheyt gehalden te zyn ¹⁴³).

4. Insgelycx wanneer by den Coop van eenigh goedt,

torischen Qualität noch immer keine Reallast. Dazu gehört eine Leistungspflicht, bei der **zwei** Sachen die Principal-Berechtigten und Verpflichteten sind. Das Realrecht und die Reallast gehen sonst unterschiedslos in einander über; das Recht muss aber in solchen oder ähnlichen Verhältnissen Grenzen ziehen und die von mir gemachte Abgrenzung ist keineswegs blos arbiträr, sondern beruht auf sachlichen Gründen. M. s. den Abschn. „Das Rentenprincip und die Freiheit des Grundeigenthums“.) R o d b.

142a) Die Rentpflicht als Ganzes ist eine dingliche Last, und gilt als Immöbel, aber die einzelnen fällig gewordenen Renten folgen der Person und sind möbel. S. ob. I. 2. § 4. n. 11. „verloopen Renthen.“ Daher der Eigenthümer des verpflichteten Gutes, der nicht zugleich der ursprüngliche Schuldner ist, nur für jene persönlich verhaftet bleibt. S. den § 2. des folgenden Titels.

143) Dieselbe Vorschrift ist beim Pfandrechte wiederholt: IV. 7. § 1. n. 8.

niet en is vermaent van die Renten daer uytgaende, ende dat der Cooper oock anderssints daer af niet en heeft gewee- ten: Soo magh der Cooper van't Onderpandt terstont afstant doen, sonder van wegen die verloopen van die Renten als- dan persoonlick gehalden te zyn, alwaert oock, dat die due- rende syn besit waeren verscheenen.

5. Der gene der die rente selver heeft bekent, ende syne Erfgenamen en kunnen niet volstaen, mits het Onder- pant verlatende oft daer van vertyende tot behoefve van den Rentier, dan zijn schuldigh ende gehalden die rente te beta- len tot die afflos toe, niet tegenstaende die vertijnghe ende verlatingen die sy oock Gerichtlick gedaen solden mogen hebben.

6. Welverstaende dat der Verlyder van de rente, ende syne Erfgenamen, het Onderpant van de rente wel mogen verkoopen, ende anderen opdragen, vermeldende van de rente daer op uytgaende, ende dat soo lange het onderpant by die Coopers, oft andere op dien last wort beseten, sy niet gehalden zyn't verloop van de Rente jaerlicx te betalen: Ten waere dat daer van noch op die Besitters van't Onder- pandt, noch op't selve pandt geen verhael en waere.

7. Van gelycken in soo vern der Cooper oft ander Be- sitter, van het Onderpant, 't selve verlaet, ende daer op vertydt, daer mede is der Verlieder der selver oft syne Erf- genaem van de Rente niet ontslagen, dan, ingevalle der Ren- tier van syn pant syne heuft-somme, ende't gantsche verloop niet en kan bekomen, is ende blyft die Verlieder van die rente, ende syne Erfgenamen daer voor verbonden.

8. Des is der Rentier gehalden, wanneer by op syn

Onderpandt wilt procederen, oft vervolgh doen, den weete daer van te doen aen den genen, daer hy syn verhael op nemen wilt¹⁴⁴), ten eynde dat hy by verboedinge van't selve, ofte anderssints sijnen schade magh voorkomen, ende oft hy alsulcke weete niet en hadde gedaen, sollte hy syn verhael verliesen.

9. Al ist dat der bekenner van de rente is gehalden (wie gesaght is) den Rentier te voldoen, oft dat hy hem oock met der daet heeft voldoen: Soo en heeft hy nochtans daerom geen verhael tegens den genen den hy het Onderpandt verkocht heeft, in soo vern der selver Cooper't selve Onderpant aen eenen derden wederom heeft opgedragen.

10. 'T welck oock plaetse heeft, alwaert dat in de Zegel ende Brieven mochte syn gestelt, die clausele „Van den last uytten huysen oft Onderpant gaende jaerlicx te betalen, sonder de Verkoopers ende synen naekommelingen kost, last ofte schade“, als synde die selve clausele alleen te verstaen, soo lange der Geloover ofte Cooper daer van eygenaer solde zyn, ende niet voorder.

11. Niettemin soo der bekenner van de rente, hem naerder wilt versien, soo magh hy den Cooper doen beloven, dat hy die rente, oft andere last, sonder synes Verkoopers last oft schade, sal betalen, al waert saecke dat der Cooper oft syne naekommelingen het Onderpant aen andere hadden

144) In dieser Stelle sind die Personen des Besitzers und des Rentenschuldners (gegen alle Analogie des deutschen Rechtes) sogar bis so weit unterschieden: dass es dem Rentgläubiger frei steht, an wen er sich halten will. So sehr hat beim Geldernschen Rentenkauf das verpflichtete Grundstück nur die Natur eines Accessoriums zur Hauptobligation! —

opgedragen, oft anderssints't selve hadden verlaten, oft dat't selve verargert waere worden. in welken gevalle heeft hy syn verhael tegens den Cooper.

12. Niemandt en magh eenigh Huys ofte timmeragie afbreken, verargeren ofte laeten vervallen, noch eenige opgaende Eycken, Fruyt ofte Aest-boomen af-bouwen, tot achterdeell van die Rentheffers, Rente ofte Tins daer op hebbende, ende oft hy't contrarie dede, magh met den Rechte bedwongen werden. 't selve in staet te stellen, ofte den Rentier schadeloos te halden¹⁴⁵⁾.

13. Van gelycken en magh niemandt een aldt uytgaende teycken ofte Bret van eenigh Huys, tot achterdeel van den Rentier veranderen ende wegh nemen, ende oft hy't selve hadde gedaen, magh bedwongen werden om't selvige wederom aldaer te stellen oft te hangen, op dat die Renten ende Tinsen daer op uytgaende niet verdouckert en werden^{145a)}.

145) Der Rentgläubiger hat ein dingliches Recht an dem verpflichteten Grundstücke. Dies ist aber keineswegs ein Eigenthums- oder gutsherrliches Recht, wie dies ausdrücklich in IV. 4. § 6. n. 4. gesagt ist. Sein Widerspruchsrecht bei Verschlechterungen der Sache, das aus obigem Artikel hervorgeht, oder sein Pfändungsrecht, nach n. 1. § 3. d. folg. Tit., folgt daher nicht etwa aus einem Obereigenthume, sondern aus andern äusserlich hinzukommenden Gründen, und ist deshalb wesentlich verschieden z. B. von den ähnlichen Rechten des Pacht Herrn (S. IV. 4. § 3. n. 5. 6. IV. 4. § 6 n. 21. 22).

145a) „uytgaende teyken ofte Bret van eenigh Huys“ ist wahrscheinlich von Aushängeschildern und Gränz- oder sonstigen Zeichen eines Hauses zu verstehen, da die Stelle sonst nicht leicht einen passenden Sinn gäbe. Es ist daher wohl unrichtig, sie ganz allgemein zu nehmen und mit der Vorschrift in I. 5. § 1. n. 19. in Verbindung zu bringen.

Berichtigungen.

- 1) S. 23 Anm. Z. 18 v. u. lies „Gehalte“ statt „Inhalte“.
 - 2) S. 54 Text Z. 4 v. u. l. „Unkündbarkeit“ st. „Kündbarkeit“.
 - 3) S. 65 Anm. Z. 9 v. u. l. „Moser“ st. „Möser“.
 - 4) Zu Anm. 16: Die Staatsschuldscheine der Italiänischen Rente von 1861 und 62, bemerke ich nachträglich, lauten nur auf Rente und nicht auf Capital. Wenn dennoch der Berliner Curszettel in der Rubrik Zinsfuss 5 Proc. auswirft, so ist dies willkürlich; aber so gut hätte nach 1 oder 10 Rente der Curs der Schuldscheine berechnet werden können. Allein dadurch, dass 5 gewählt ist, wird die Gleichförmigkeit des Curszettels in der That nicht unterbrochen, denn wir haben ja viele 5procentige Capitalstaatsschuldscheine.
 - 5) S. 69 Z. 8 v. u. l. „mitteleidslos“ st. „mittellos“.
 - 6) S. 94 Z. 10 v. o. Zwischen „sich“ und „ein“ ist einzuschieben: „unter dem Rentenprincip“.
 - 7) S. 95 Z. 12 v. o. l. „vermitteln“ st. „ermitteln“.
 - 8) S. 108 Z. 15 u. 16 v. u. l. „Beweis“ st. „Begriff“.
 - 9) S. 125 Anm. Z. 2 v. u. l. „dann ununterbrochen“ st. „unterbrochen von“.
 - 10) S. 129 Anm. Z. 8 v. o. fällt das Wort „neuen“ aus.
 - 11) S. 139 Anm. Z. 2 v. u. ist zwischen „gar“ und „ins“ einzuschieben „nicht“.
 - 12) S. 168 Anm. Z. 5 v. o. l. „sich klar“ st. „sichtbar“.
 - 13) S. 171 Z. 2 v. u. l. „ja“ st. „a“.
 - 14) S. 180 Anm. Z. 5 v. u. l. „Eigenthumslosigkeit“ st. „Arbeitslosigkeit“.
 - 15) S. 190 Z. 8 v. o. ist zwischen „nicht blos“ und „an“ noch „nicht“ einzuschieben.
 - 16) S. 205 Z. 11 v. o. l. „Tauschwerth“ st. „Taufwerth“.
- Kleinere Druckfehler wird der Leser selbst zu verbessern wissen.

2224
R68

RICE
HD
1439
•R6
1876

RICE
COLLECTION





BATES COLLEGE LIBRARY



3 5033 00819 2775